

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse

Datum: 2026-05-11
Diarienummer: KSN-2021-00190
Kommunstyrelsen

Handläggare:
Göran Carlén

VA på landsbygden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att i revideringen av översiktsplanen och vattentjänstplanen formulera villkor för planläggning av ny samlad bostadsbebyggelse med gemensamhetsanläggningar för VA-försörjning, samt ta fram stöddokument för plan- och genomförandeprocessen, enligt föredragningen och bilaga 1, samt
2. **att** uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att handla upp en oberoende rådgivningsfunktion för intressenter i enskilda VA-anläggningar, under en försöksperiod av två år, enligt föredragningen och bilaga 1.

Ärendet

I tilläggsdirektivet (kommunstyrelsen 14 juni 2023, § 139) till revideringen av översiktsplanen (ÖP) anges att ”*översiktsplanen ska vägleda hur samhällsutveckling kan ske på landsbygden där det inte finns förutsättningar att tillskapa konventionell kommunal VA-infrastruktur*”.

Stadsbyggnadsförvaltningen har utrett möjligheter i samverkan med miljöförvaltningen och Uppsala vatten och avfall AB (UVAB). Utredningen har fokuserat på möjligheter till bostadsbyggande i samlade större grupper och med lokala lösningar för VA i gemensamhetsanläggningar.

Utredningsresultaten pekar på att planläggnings- och genomförandeprocesser för sådana bebyggelsegrupper kan designas så att risker för miljö- och hälsoskyddet kan hållas nere, liksom risker för att UVAB på sikt tvingas ta över ansvaret för VA-försörjningen, med negativa ekonomiska konsekvenser som följd.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår ett inriktningsbeslut om att gå vidare och ta fram mer detaljerade villkor och en processbeskrivning för planläggning och genomförande. Dessa kan sedan i relevanta delar införlivas i översiktsplan och vattentjänstplan.

En annan slutsats från utredningen är att en oberoende rådgivningsfunktion för enskilda VA-anläggningar bör inrättas som stöd till fastighetsägare och sammanslutningar inför inrättande och förnyelse av sådana anläggningar samt avseende skötsel av dem. Förutom att underlätta för enskilda kan det minska frågebelastningen på Miljö- och hälsoskyddsnamnden, UVA, samt stadsbyggnadsförvaltningen.

Utredningsrapporten återfinns i bilaga 1.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med kommunledningskontoret, miljöförvaltningen samt Uppsala vatten och avfall AB.

Föredragning

Rättsläget visar att det finns risk för huvudmannen för allmänt VA (i Uppsala: Uppsala vatten och avfall AB, UVAB) att tvingas ta över ansvaret för VA-försörjningen i bebyggelsegrupper med enskilt VA om fler än 20–30 bostäder, med kostnader som vida överstiger intäkter från de taxor som kan tas ut i området och därför kan påverka VA-taxan. Därför undviker såväl Uppsala som andra kommuner att med planläggning och bygglov bidra till att nya sådana grupper tillskapas idag. Det gäller även när initiativet handlar om att VA-försörjningen ska ordnas som en gemensamhetsanläggning. Färsk erfarenheter från planläggning för den här typen av bebyggelse finns alltså knappast, även om det i Uppsala tillkommit två stycken efter millennieskiftet. Där har dock VA-lösningarna hittills drivits av exploatören, det vill säga gemensamhetsanläggning har inte inrättats.

Uppsala har en geografiskt stor och rikligt befolkad landsbygd, med cirka 15 000 bostäder som ligger utanför verksamhetsområde för allmänt VA. Det finns cirka 12 000 enskilda VA-anläggningar. Nya bostäder tillkommer på landsbygden i en takt av knappt 100 bostäder per år, samtliga utanför detaljplan. På detta sätt uppstår ofta små bebyggelsegrupper upp till den nämnda risknivån 20–30 hus, varefter kommunen sätter stopp och bygglov begärs och ges på andra platser istället. Det reser frågor om resulterande bebyggelsestruktur är lämplig, utifrån många olika perspektiv. Kommunen har under lång tid sökt växla över bebyggelsestrycket mot landsbygden till de knappt 15 befintliga prioriterade tätorterna med etablerad service, fritidsanläggningar, sociala sammanhang med mera. Även om en hel del byggts och är på gång i en del av dessa tätorter kan man räkna med ett visst fortsatt intresse för bosättning även i andra lägen på landsbygderna.

Mot bakgrund av både ambitionen att kanalisera bebyggelsestrycket till befintliga tätorter och för att hålla nere investeringsbehov/risker för taxehöjning för VA-kollektivet anger gällande översiktsplan att planläggning för nya bostäder på landsbygden endast kommer ifråga om det finns särskilda skäl. Uppdraget från kommunstyrelsen innebär att detta ska omprövas vid revideringen av översiktsplanen.

Utredningen har landat i tillvägagångssätt som bedöms hålla nere riskerna för VA-huvudmannen och för miljön och hälsan. Nycklarna ligger i en noggrant designad plan- och genomförandeprocess med tydliga krav på utredningar och kvalitet i utförandet,

samt tillsyn och rådgivning under förvaltningsfasen. Exploateringsavtal mellan kommun och exploatör kan vara en del i att säkerställa att anläggning och anläggningsförrättning verkligen kommer till stånd. I förvaltningskedet kan, förutom kommunens tillsyn enligt Miljöbalken och Livsmedelslagen erbjudas rådgivning avseende såväl driftsfrågor som mer långsiktiga förvaltningsfrågor om exempelvis fondering av medel för underhåll och förnyelse.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen fattar ett inriktningsbeslut om att i översiktsplanen upprätta särskilda villkor för planläggning för bostäder med lokala samfällda anläggningar på landsbygden. Dessa villkor kan i relevanta delar också tas in i och tillämpas i den vattentjänstplan som är under revidering. I inriktningsbeslutet ges också uppdrag om att ta fram en processbeskrivning med mera med stöd av utkastet i bilaga 1, samt med noggrann avvägning mellan ambitionen att förstärka exploateringsmöjligheter och att hålla nere risker och åtaganden. Förnyad bedömning av konsekvenserna ska upprättas.

Uppsala kommun hör till de fem-tio kommunerna med flest enskilda VA-anläggningar. En rådgivningsfunktion med oberoende experter bör därför övervägas oavsett om ett inriktningsbeslut enligt ovan fattas. Den kan stötta ägare av existerande enskilda anläggningar med råd inför exempelvis tillsyn och behov av förnyelse, vägleda intressenter i processen med att åstadkomma individuella eller samfällda lösningar, ge råd om teknikval med mera. Den kan också ge stöd till de många existerande samfälligheter med avtalsanslutning till det allmänna VA-nätet. Det är förhållandevis få kommuner som organiserat oberoende rådgivning, men erfarenheterna synes goda, med uppskattning från såväl dem som får råd och från de kommunala funktioner som avlastas många frågor. Tjänsten kan gå att köpa in från redan etablerad verksamhet.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen fattar beslut om att upphandla en rådgivningsfunktion för en prövotid om två år inom en ram om 500 000 kronor per år, under förutsättning att finansieringen kan inrymmas i kommunstyrelsens budget. Om rådgivningsfunktionen vid utvärdering av prövotiden bedöms vara rimlig att permanenta får organisations- och finansieringsfrågorna tas upp på nytt.

Båda uppdragen ska utföras av stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med Miljö- och hälsoskydds nämnden och UVAB.

Ekonomiska konsekvenser

En rådgivningsfunktion bedöms kosta cirka 500 000 kronor per år i två år, vilket behöver beaktas i kommande Mål och budget processer.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 11 maj 2026
- Bilaga 1, VA på landsbygden

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
stadsdirektör

Christian Blomberg
stadsbyggnadsdirektör

VA på landsbygden

Dokumenttyp: Rapport med förslag
Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med
Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och
Uppsala Vatten och avfall AB

Handläggare: Göran Carlén
Datum: 2026-05-11
Diarienummer:
Version: 2,5

Sammanfattning	2
Introduktion.....	2
Bakgrund och syfte.....	2
Effektmål.....	5
Utredningsinsatser	5
Avgränsningar.....	5
Förslagsskisser	6
Introduktion	6
Alternativ 0.....	7
Alternativ 1.....	7
Alternativ 2-3	8
Rådgivningsfunktion	11
Samlad bedömning av måluppfyllelse och konsekvenser.....	12
Kommunkoncernens legitimitet och goodwill	13
Miljö och hälsa.....	13
Möjligheter för byggaktörer och markägare att realisera fler goda lägen för ny sammanhållen bostadsbebyggelse.....	14
Koncernåtaganden.....	14
Risker för VA-kollektivet	14
Risker för bostadsägare	15
Bebyggelsestruktur	15
Slutsats och förslag.....	16
Bilaga 1. Skiss till processbeskrivning.....	17

Sammanfattning

Utredningen har gjorts inom ramen för revideringen av översiktsplanen och bottnar i följande passus i direktivet från kommunstyrelsen: ”*Översiktsplanen ska vägleda hur samhällsutveckling kan ske på landsbygden där det inte finns förutsättningar att tillskapa konventionell kommunal VA-infrastruktur*”. Utredningen har fokuserat på möjligheten till bostadsbyggande i samlade större grupper och med lokala lösningar för VA i gemensamhetsanläggningar.

Rättsläget innebär risk för huvudmannen för allmänt VA (kommunen eller kommunalt bolag) att tvingas ta över ansvaret för VA-försörjningen i bebyggelsegrupper om fler än 20–30 bostäder, med kostnader som vida överstiger intäkter från de taxor som kan tas ut i området. Därför undviker såväl Uppsala som andra kommuner att med planläggning och bygglov bidra till att nya sådana grupper tillskapas. Färsk erfarenheter från planläggning för den här typen av bebyggelse finns alltså knappast, även om det i Uppsala tillkommit två stycken efter millennieskiftet. Där har dock VA-lösningarna hittills drivits av exploatören, dvs gemensamhetsanläggning har inte inrättats.

Utredningen har landat i tillvägagångssätt som bedöms hålla nere riskerna för VA-huvudmannen och för miljön och hälsan. Nycklarna ligger i en noggrant designad plan- och genomförandeprocess med tydliga krav på utredningar och kvalitet i utförandet, samt tillsyn och rådgivning under förvaltningsfasen. Exploateringsavtal mellan kommun och exploatör är en del i att säkerställa att anläggning och anläggningsförrättning verkligen kommer till stånd. I förvaltningskedet kan, förutom kommunens tillsyn enligt Miljöbalken och Livsmedelslagen erbjudas rådgivning avseende såväl driftsfrågor som mer långsiktiga förvaltningsfrågor om exempelvis fondering av medel för underhåll och förnyelse.

Uppsala kommun hör till de fem-tio kommunerna med flest enskilda VA-anläggningar. En rådgivningsfunktion med oberoende experter bör därför övervägas oavsett om ovanstående tillvägagångssätt etableras. Den kan stötta ägare av existerande enskilda anläggningar med råd inför exempelvis tillsyn och behov av förnyelse, vägleda intressenter i processen med att åstadkomma individuella eller samfälliga lösningar, ge råd om teknikval med mera. Den kan också ge stöd till de många existerande samfälligheter med avtalsanslutning till det allmänna VA-nätet. Det är förhållandevis få kommuner som organiserat oberoende rådgivning, men erfarenheterna synes goda, med uppskattning från såväl dem som får råd och från de kommunala funktioner som avlastas många frågor. Tjänsten kan gå att köpa in från redan etablerad verksamhet.

Introduktion

Bakgrund och syfte

Uppdraget

I tilläggsdirektivet (kommunstyrelsen 2023-06-14, § 139) till revideringen av översiktsplanen (ÖP) anges att ”*översiktsplanen ska vägleda hur samhällsutveckling kan ske på landsbygden där det inte finns förutsättningar att tillskapa konventionell kommunal VA-infrastruktur*”. Uppdraget har tolkats som att villkoren behöver ses över och anges tydligare för främst bostadsbyggande på landsbygden med beaktande av

teknisk utveckling och hur det kopplar till rättsutvecklingen på VA-området. Stadsbyggnadsförvaltningens styrgrupp Samhällsbyggnad har därefter godkänt ett utredningsdirektiv för ”VA på landsbygden” i november 2024 (bilaga 6) och en partssammansatt arbetsgrupp och styrgrupp med representanter från SBF, MIF och UVAB tillsats.

Rättsläget

I lagen om allmänna vattentjänster (LAV) § 6 anges att om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska kommunen tillgodose det genom att besluta om ett verksamhetsområde och inrätta en allmän VA-anläggning. I ett tillägg till lagen från 2023 sägs också att särskild hänsyn ska tas till förutsättningarna att tillgodose behovet av en vattentjänst genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.

I rättspraxis har det ”större sammanhanget” som nämns i lagstiftningen oftast handlat om en ansamling av minst 20–30 bostäder. Denna nivå har också inneburit att Uppsala liksom Sveriges andra kommuner i regel inte planlägger förbostadsbebyggelse med enskilda VA-lösningar som skulle kunna medföra att ett sådant större sammanhang uppstår. På samma sätt är man försiktig med att ge bygglov utanför plan som kan resultera i att sådant uppstår. Risken för att den kommunala VA-huvudmannen i efterhand skulle tvingas ta över ansvaret för VA-försörjningen har bedömts vara för hög – när anläggningar blir gamla och inte klarar krav enligt miljöbalken eller livsmedelslagen. Denna bedömning kvarstår efter nämnda lagändring 2023.

Som alternativ, särskilt vid nybyggnation av bostäder, lyfts ofta möjligheten att genom en gemensamhetsanläggning ordna VA-försörjningen där de ingående fastigheternas ägare ansvarar för drift och underhåll. Rättspraxis har dock visat att om fastighetsägarna missköter anläggningen eller begär att kommunen ska ta över, så tillfaller ansvaret den kommunala VA-huvudmannen om rekvisitet ”större sammanhang” är uppfyllt.

Samfällda lösningar bedöms ändå vara det rimliga alternativet för nya bebyggelsegrupper av bostäder på platser där det bedöms som för kostsamt att ordna allmän VA-anläggning. Det är därför särskilt intressant att för gemensamhetsanläggningar belysa möjligheter till att hålla ned risker för miljön, hälsan och för VA-huvudmannen att i slutändan ändå behöva ta över ansvaret med medföljande stora kostnader och taxepåverkan för VA-kollektivet.

Uppsalaförhållanden

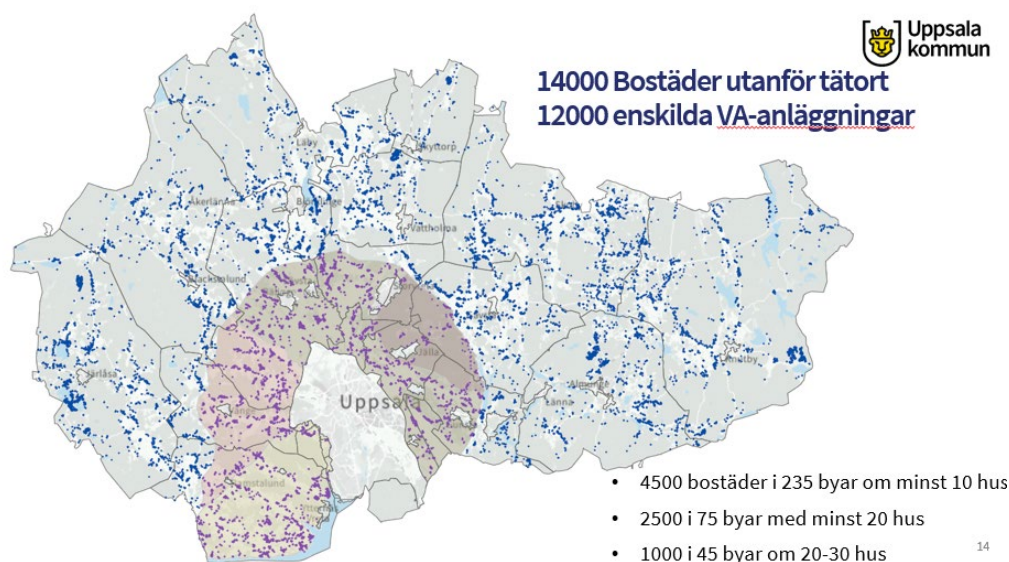
Uppsala har en geografiskt stor och rikligt befolkad landsbygd, med cirka 15.000 bostäder som ligger utanför verksamhetsområde för allmänt VA. Det finns cirka 12.000 enskilda VA-anläggningar varav drygt 60 betjänar fler än motsvarande cirka 5 bostäder. Endast två bostadsgrupper har anläggningar som är dimensionerade för fler än cirka 50 bostäder.

Som framgår av figur 1 nedan finns det många bostäder i grupper om minst 20 hus. I vattentjänstplanen är dessa områden utpekade som utredningsområden (drygt 10 stycken) och bevakningsområden (drygt 80). Nya bostäder tillkommer på landsbygden i en takt av knappt 100 bostäder per år, samtliga utanför detaljplan. På detta sätt uppstår ofta små bebyggelsegrupper upp till den nämnda risknivån 20–30 hus, varefter kommunen sätter stopp och bygglov begärs och ges på andra platser istället. Det reser

frågor om resulterande bebyggelsestruktur är lämplig, utifrån många olika perspektiv. Kommunen har under lång tid sökt växla över bebyggelsestrycket mot landsbygden till de knappt 15 befintliga prioriterade tätorterna med etablerad service, fritidsanläggningar, sociala sammanhang med mera. Även om en hel del byggts och är på gång i en del av dessa tätorter kan man räkna med ett visst fortsatt intresse för bosättning även i andra lägen på landsbygderna.

Mot bakgrund av både ambitionen att kanalisera bebyggelsestrycket till befintliga tätorter och för att hålla nere investeringsbehov/risker för taxehöjning för VA-kollektivet anger gällande översiktsplan att planläggning för nya bostäder på landsbygden endast kommer ifråga om det finns särskilda skäl. Uppdraget från kommunstyrelsen innebär att detta ska omprövas vid revideringen av översiktsplanen.

Tidigare erfarenhet från planläggning för nya permanentbostäder med samfällt VA är begränsat. Under 2000-talet finns endast ett par exempel med helt lokala lösningar och där har anläggningsförrättning inte genomförts, utan exploitören äger fortfarande anläggningen själv. Rättsläget för bostadsägarna är därmed oklart.



Figur 1. Blå prick=ett bostadshus. Stadsområdet och tätorter har maskats bort, Skuggade delen närmast staden är "stadens omland" enligt översiktsplanen, där särskilda restriktioner finns för ny bostadsbebyggelse.

Syfte

Utredningsdirektivet anger följande syften.

- Utredningen ska ge underlag till beslut om eventuell förändring av spelregler avseende enskilda (samfällda) lösningar för vatten och avlopp samt för blandade lösningar där samfällda anläggningar kopplas till allmänna.
- Syftet är rent allmänt att pröva om det går att hitta lösningar inom nämnda områden som ger förbättrad effektivitet för skilda aktörer och för samhället som helhet, utan att ekonomiska och miljö- och hälsomässiga risker ökar till oönskade nivåer.
- Utredningen ska föda revideringen av kommunens översiktsplan och vattentjänstplan som tas i kommunfullmäktige, men kan också användas för separata överenskommelser mellan kommunala nämnder och styrelser, beroende på hur resultaten ser ut.

Utredningen har i enlighet med direktivet landat på ett antal handlingsalternativ som konsekvensbeskrivits och ställts mot att inte göra någon förändring. Vidare har bedömts om det är rimligt att gå vidare med något/några alternativ.

Effektmål

Utredningen ska enligt direktivet ta fram förslag som siktar mot

1. **Effektivare handläggning.** Uppnås genom att samsyn nås mellan parterna inklusive styrelser och nämnder om vilka spelregler (enligt syftet) som ska gälla och att de är tydligt kommunicerade och förstådda
2. **Ökad legitimitet** i kommunens agerande i fråga om landsbygdernas bebyggelseutveckling med avseende på VA-frågorna. Uppnås genom att spelreglerna och deras motiv blir tydliga för intressenterna.
3. a) **Ökad miljönytta** genom att större andel av nytillkommande bostäder på landsbygderna - utanför verksamhetsområde för VA - får samfällda, enskilda lösningar med högre verkningsgrad än individuella. b) **Fler goda lägen för ny sammanhållen landsbygdsbebyggelse** blir möjliga att realisera för intressenterna.

Utredningsinsatser

Utredningen har i enlighet med direktivet bedrivits i två steg. Det första handlade huvudsakligen om att beskriva den närtida rättsutvecklingen på området samt att samla erfarenheter från tillämpningar i olika kommuner.

Detta har sammanfattats i en rapport, "VA på landsbygden – problemställning och omvärldsanalys", där också slutsatser för steg två sammanfattas.

I steg två har gjorts

- en rättsutredning "Enskilda vattentjänster i större sammanhang", där möjligheterna att planlägga för nya större bebyggelsegrupper med gemensamhetsanläggningar beskrivs, med utgångspunkt att hålla nere risker för kommunen, VA-huvudmannen, bostadskonsumenten och för miljön.
- ett PM om "Tillstånd och tillsyn enligt miljöbalken och livsmedelslagen" av enskilda anläggningar i Uppsala idag, samt utvecklingsmöjligheter.
- en erfarenhetsinhämtning från kommuner som har organiserat oberoende rådgivning avseende enskilt VA, "Sammanfattning och slutsatser om rådgivningsfunktion".

På grundval av dessa har därefter föreliggande rapport med förslag upprättats. Samtliga nämnda underlag finns som bilagor till rapporten.

Avgränsningar

Avtalsanslutningar genom samfällda ledningar till allmänt VA har generellt valts bort som alternativ att gå vidare med eftersom det behandlas i ett annat arbete (uppdrag 24 i mål och budget för 2026).

Tvångsvis inrättande av gemensamhetsanläggningar utanför detaljplan har också valts bort. Det är för svårt att styra rätt utan planstöd och kräver mycket av kommunen.

Intressant är dock att fortsättningsvis i än högre grad stimulera till samfällda lösningar i samband med bygglovgivning (till exempel för flera bostäder i ett sammanhang) eller i samband med tillsyn av befintliga anläggningar. Se även bidragsfrågan nedan och avsnittet om rådgivningsfunktion i förslagsdelen.

Fokus har lagts på planläggning för ny bebyggelse, vilket också ligger närmast det politiska direktivet. Sådan planläggning kan dock inkludera befintlig bebyggelse i närheten om det exempelvis underlättar för att ansluta denna till en ny gemensamhetsanläggning om önskemål finns, eller de existerande VA-lösningarna är undermåliga och svåra att förnya på annat sätt.

Specialfallen att planlägga befintlig bebyggelse (inom eller utom befintlig detaljplan) med individuella anläggningar, med eller utan ytterligare tillskott av bostäder, har inte studerats. Innehållet i de förslagsskisser nedan som innefattar gemensamhetsanläggning kan dock i stora delar användas även i den typen av situationer. Detta skulle kunna tas vidare till överväganden i arbetet med vattentjänstplanen.

En fråga som kommit upp är om det finns motiv och lagstöd för kommunen att rikta bidrag till anläggningssamfälligheter, som en motsvarighet till de bidrag som går till vägföreningar. Frågan är intressant, men med hänvisning till att det i dagsläget saknas exempel från andra kommuner och därför rimligen kräver juridisk utredning, samt att det skulle behövas en omfattande analys av kostnader och nyttor lämnas detta utanför förslagen nedan. Främst skulle sådant kanske vara intressant som stimuli i vissa bevakningsområden och utredningsområden i vattentjänstplanen, där det redan finns en vägförening, individuella anläggningarna är gamla och det finns fortsatt ett omvandlings- och förtätningstryck mot större hus och permanentstandard. Även denna fråga skulle kunna behandlas i arbetet med vattentjänstplanen.

En annan fråga som rests under utredningens gång är om kommunen bör införa generell tillståndsplikt för nya grundvattentäkter i områden med svag grundvattentillgång eller -kvalitet. Det kan vara ett sätt att hålla nere risken för framtida vatten-/kvalitetsbrist i befintliga täkter och i tillkommande små täkter. Frågan saknar huvudsakligen relevans för det fokus som utredningen tagit (gemensam vattentäkt för nya större bebyggelsegrupper – här krävs alltid tillstånd eller anmälan). Spörsmålet om generell tillståndsplikt kan tas vidare i anslutning till arbetet med vattentjänstplanen, lämpligen av MHN i samråd med PBN (bygglovssidan), UVAB och KS (SP vattenkompetens).

Förslagsskisser

Introduktion

Utifrån underlagsrapporter och överväganden ges här förslagsskisser för hur kommunen kan förhålla sig till planläggning för ny samlad bebyggelse av en omfattning som överstiger 20 bostäder på platser som inte ligger inom allmänt VA-område.

Fyra alternativa varianter till förhållningssätt avseende planläggning för nya bostäder på landsbygden har tagits fram.

Alternativ 0 och 1: Ligger mycket nära eller nära nuvarande spelregler som innebär att planläggning i normalfallet endast görs i tätorter och endast med allmänt VA.

Alternativ 2 och 3: Planläggning för enskilt VA med gemensamhetsanläggning tillåts under vissa villkor. Alt 3 ger störst friheter och mindre kostnader och åtaganden för exploatör och kommun men medför också störst risker och kostnader för att - respektive om - UVAB tvingas ta över ansvaret för VA i senare skeden.

Därutöver beskrivs möjligheten till att inrätta en samlad rådgivningsfunktion avseende enskilda VA-anläggningar. Den kan inrättas oberoende av alternativen ovan, men kan behöva särskild kompetens vid alternativ 2 och 3. En rådgivningsfunktion kan minska belastningen på såväl MHN, PBN och UVAB från skilda frågeställare samt hålla nere miljörisker och risker för att behöva ersätta enskilda VA-anläggningar med allmän anläggning.

Samtliga alternativ innefattar att respektive spelregler också tydliggörs och tillgängliggörs för berörda inom såväl som utom kommunkoncernen.

Alternativ 0

Alternativet ligger nära ÖP16-ställningstaganden, dvs planläggning för ny bostadsbebyggelse på icke planlagd mark som inte ingår i prioriterad tätort eller ligger i anslutning till servicenod tillåts i normalfallet inte. Undantag kan medges om exempelvis en planläggning kan bidra till att ordna upp VA-förhållandena i befintliga utrednings-/bevakningsområden som anges i VA-utbyggnadsplanen, eller om det finns tillgänglig VA-kapacitet inom ort som inte är prioriterad för utbyggnad (typ Läby).

Alternativet innebär en begränsad förändring i förhållande till effektmål 1 och 2. Ingen förändring avseende mål 3.

Alternativ 1

Alternativet innebär viss modifiering i förhållande till dagens förhållningssätt: Planläggning för bostäder utanför prioriterad tätort kan tillåtas under villkor att

- det sker i ett läge som tydligt bidrar till serviceunderlag i tätort/servicenod (ej Uppsala stad)
- allmän VA-försörjning kan ordnas till en kostnad som inte kraftigt överstiger en motsvarande utbyggnad inom närmaste tätort(er) och det inte påtagligt försvårar angelägna bostadstillskott i själva tätorten.

Alternativet innebär att bostadslokaliseringen åtminstone teoretiskt sett, görs något friare i förhållande till en översiktsplans direkt avgränsade områden för tätortsutveckling. En ny bebyggelsegrupp får dock inte vara utpräglat kostnadsdrivande för VA-kollektivet genom exempelvis långa överledningar eller dyra lokala nät på grund av terrängförhållanden.

Motivet här är att underlätta för bostadstillskott som funktionellt kan stödja en tätort med ökat serviceunderlag och förstärkt dynamik på den lokala bostadsmarknaden (eller servicenod), särskilt om planläggning i direkt anslutning till tätorten visat sig gå trögt på grund av skilda hinder.

Beträffande effekter, se avsnittet ”Samlad bedömning av måluppfyllelse och konsekvenser”.

Alternativ 2-3

Sammanfattning av förslaget

Planläggning för ny bebyggelse med lokal VA-lösning i gemensamhetsanläggning får ske under följande villkor/förutsättningar:

- 1) Maximalt 100 bostäder per plan
- 2) Naturgivna förhållanden gör det möjligt för lokalt VA-system
- 3) Platsen är i övrigt godtagbar enligt översiktsplanen, dvs inga hinder från konkurrerande anspråk samt väl lokaliserad i förhållande till ÖP:s strukturella inriktning. Exempelvis lokaliserad så att den stödjer lokal service och har rimlig kollektivtrafikförsörjning.
- 4) Planbestämmelser samt exploateringsavtal med exploatör samt vissa krav på vad som skall vara säkerställt innan detaljplanens antagande ger tillräckliga garantier för att den tänkta gemensamhetsanläggningen kommer till stånd och att den förvaltas i föreningsregi
- 5) Exploateringsavtal och tillstånd enligt Miljöbalken samt besiktning av sakkunnig säkerställer ett utförande som motsvarar de standarder som krävs för allmän VA-anläggning, i kritiska delar.
- 6) Tillstånd enligt MB säkerställer att serviceavtal tecknas med sakkunnig för kritiska moment av driften.
- 7) Tillsyn under drifts- och förvaltningskedet sker enligt Miljöbalken och Livsmedelslagen. En oberoende rådgivningsfunktion stöttar samfällighetsföreningen i drifts-/underhålls- och förnyelsefrågor inklusive frågor om fondering av medel för underhåll och förnyelse av anläggningen.
- 8) Om allvariga brister i miljöprestanda mm under driften eller fondering upptäcks i (7) får kommunen överväga att begära hos länsstyrelsen att syssломän tillsätts. Dessa har då i uppgift att i föreningens styrelse genomdriva att nödvändiga åtgärder vidtas.

Motiv och fördjupning

Punkt 1

Antalet bostäder som kan inkluderas i en bebyggelsegrupp med lokal gemensamhetsanläggning behöver ha ett tak för att inte risken ska bli överhängande att VA-huvudmannen tvingas ta över ansvaret. De storleksgränser som finns för tillstånd enligt Miljöbalken och Livsmedelslagen bedöms inte vara lämpliga som riktvärden här ¹. Det finns heller inga rättsfall eller exempel för nyproducerade

¹ För avloppsrening finns storleksgränser för skilda typer av tillstånd/anmälningsplikter vid 1, 25, 200 och 2000 personekvivalenter (eller i storleksordningen 1, 5, 50, 600 småhus, då antalet personekvivalenter bedöms vara cirka 3,5 för ett småhus inom större bebyggelsegrupp och fler för mindre sammanhang), Motsvarande tillståndsplikt för yt- eller grundvattenuttag ligger om den ska betjäna fler än två hushåll bostäder, utom om det är uppenbart att det inte ger skadlig inverkan på vattenförhållandena. Vidare går en gräns vid 50 pe, då krav reses att dricksvattenkvaliteten ska uppfylla livsmedelsverkets föreskrifter – under 50 pe finns inga kvalitetskrav alls.

permanentbostäder i bebyggelsegrupper som går långt utöver risknivån 20–30 bostäder. För att ge förutsättningar för god ekonomi, hög teknisk prestanda, skalfördelar samt hanterbarhet för en lekmannastyrelse föreslås försöksvis att antalet bostäder inte ska överstiga 100, även inräknat eventuellt intilliggande befintliga bostäder som i lagens mening kan räknas in i det ”större sammanhanget”.

Punkt 2

Varje plats har sina egna naturgivna förutsättningar avseende vattentillgång och förutsättningar att ta emot dagvatten och renat avloppsvatten. Särskilt vattentillgången kan vara en starkt begränsande faktor för antalet bostäder. Det är exempelvis tveksamt om användning av avancerade vattenrenings- och recirkulationstekniker har lagstöd i t ex PBL. En exploatör behöver för att få planbesked visa utredning som, utifrån befintliga underlag, styrker att platsen är lämplig för lokalt VA för den tänkta bebyggelseomfattningen. Senare i processen behöver utredningen fördjupas.

Punkt 3

Översiktsplanen kan ange lämpliga områden för den här typen av bebyggelse på markanvändningskartan och/eller villkor som ska vara uppfyllda för att en plats ska anses ha stöd i översiktsplanen för den här typen av bebyggelse. De särskilda villkor, utöver tillräckliga naturgivna förutsättningar, som kan ställas är exempelvis en god lokalisering i förhållande till kollektivtrafik och trafiksystemens kapaciteter, tillgänglighet till vardagsservice samt att olika former av hänsyn tas till allmänna intressen. Det är för tidigt att säga vilka platser eller villkor som kan komma ifråga – det är en uppgift för översiktsplanarbetet.

Punkt 4–6

En processbeskrivning behöver upprättas som stöd till såväl en tilltänkt exploatör som till kommunens handläggare och beslutsfattare. Den ska beskriva vilka kommunens krav är på utredningar och åtgärder i skilda skeden från ansökan om planbesked till färdigställd byggd miljö och driftsättning av VA-anläggning. Kommunen behöver säkerställa att rätt typer av anläggningar till rätt kvalitet och rätt utförande kommer till stånd i rätt tid, att anläggningsförrättning sker och en föreningsförvaltning inrättas. Det innebär att processbeskrivningen ska innefatta också tillämpliga plantekniska åtgärder, innehåll i exploateringsavtal samt klargörande av vad som krävs för att få skilda tillstånd enligt MB.

Planbestämmelserna bör innehålla villkor för bygglov/startbesked: att fastighetsindelning gjorts och att anläggningen kommit till stånd samt om möjligt även att anläggningsförrättning gjorts och samfällighetsförening bildats.

I exploateringsavtalet kan krav ställas på tekniskt utförande, anläggningsförrättning och bildande av samfällighetsförening. Eventuellt kan även avtalas om att exploatören upprättar en drifts- och underhållsplan för anläggningen innan den överläts på en samfällighet samt ställas krav på en deposition/säkerhet för att säkerställa att anläggningen kan åstadkommas även om exploatören går i konkurs.

I miljötillståndet kan förutom direkta funktionskrav avseende miljö- och hälsoskyddsaspekter även ställas krav på utförande och drifts- och underhållsformer, tex serviceavtal med sakkunnig.

Ansvarsfördelningen för olika delar mellan exploatör och kommun samt inom kommunkoncernen behöver tydliggöras i processbeskrivningen. Upprättandet av processbeskrivningen bör ske i samverkan mellan KS (inklusive MEX-U), PBN, MHN samt UVAB. Respektive part bör också godkänna den.

För mer detaljer avseende punkterna 4–6 hänvisas till bilaga 1 ("Skiss till processbeskrivning") samt för ytterligare fördjupning till bilaga 2 ("VA på landsbygden – problemställning och omvärldsanalys"), bilaga 3 ("Enskilda vattentjänster i större sammanhang") samt bilaga 4 ("Tillstånd och tillsyn enligt miljöbalken och livsmedelslagen")

Punkt 7-8

Tillsyn på avloppsanläggningar över 200 pe kan ske huvudsakligen enligt nuvarande ordning (se bilaga 4) med ett tillsynsbesök per år, granskning av årsrapport med sammanställning av skötsel och drift, samt löpande granskning av analysresultat från prover på utgående vatten. Vid tillsynsbesöket ställs frågor om underhållsåtgärder och vissa förslitningsdelar kontrolleras. För dricksvattenanläggningar för fler än 50 personer gäller att tillsyn med platsbesök sker ungefär vartannat år och att det i övrigt sker granskning av analysresultat från egenkontroller

Enligt lag ska samfällighetsföreningen göra fondavsättningar för underhåll och förnyelse av anläggningen. Att sådana görs är väsentligt för det lokala VA-systemets beständighet, men det finns ingen lagenlig möjlighet för utomstående att ta del av eller kontrollera att sådana fonderingar görs. Här kan istället en oberoende rådgivningsfunktion ta en roll att regelmässigt och i samband med annan rådgivning avseende drifts-/underhålls- och förnyelsefrågor ge råd om vilka fondavsättningsnivåer som är lämpliga och upplysa om lagens krav.

Om tillsynen visar på allvarliga brister i drift- och underhållsrutiner eller i vattenkvaliteten (dricks- och avloppsvatten) behöver kommunen ta ställning till om att begära hos länsstyrelsen att det antal sysslomän tillsätts till samfällighetsföreningens styrelse som krävs för att vinna majoritet för att genomföra nödvändiga åtgärder. Se vidare i bilaga 3).

Två nivåer:

De möjligheter som beskrivs ovan kan sättas in på två skilda nivåer av kontroll, där Alternativ 3 skiljer sig från alternativ 2 genom t ex lägre krav i exploateringsavtalet (pkt 5), lägre krav på utförande (pkt 6) och ingen rådgivningsfunktion avseende långsiktig förvaltning och fondavsättning (pkt 7).

Beträffande effekter, se avsnittet "Samlad bedömning av måluppfyllelse och konsekvenser".

Rådgivningsfunktion

Med hänvisning till kommunens många existerande enskilda VA-anläggningar kan det vara motiverat med en rådgivningsfunktion avseende sådana alldeles oavsett vilket alternativ enligt ovan, eller något annat, som slutligen väljs. VA-rådgivningen ska vara oberoende i förhållande till kommunens myndighetsutövning och avlastar funktioner på PBN, MHN och UVAB som i dagsläget får frågor, samt underlättar för den enskilde fastighetsägare eller sammanslutning som behöver råd. Rådgivningen samordnas förslagsvis proaktivt med miljötillsynen av befintliga VA-anläggningar för att underlätta för anläggningsägare som behöver göra åtgärder på eller förnya sin anläggning.

Uppsala kommun hör sannolikt till de 5–10 kommuner som har flest enskilda avloppsanläggningar. Flera andra av dessa har etablerad rådgivning som fungerar bra och är väl uppskattad både av enskilda fastighetsägare och inom den kommunala organisationen. Se vidare i bilaga 5 ("Sammanfattning och slutsatser om rådgivningsfunktion").

Organisation och finansiering

Rådgivningen styrs och finansieras lämpligen av kommunstyrelsen alternativt gemensamt med PBN, MHN och UVAB för att säkerställa att respektive perspektiv och intressen fångas i rådgivningen. För UVAB:s del kan finansieringsbidraget i så fall hämtas från intäkter som kommer från samfälligheter med avtalsanslutningar.

Tjänsten upphandlas förslagsvis i samverkan med annan kommun/er, närmast sådana som redan har detta etablerat. Det innebär att experter på vatten, VA-teknik, miljö och eventuellt juridik och organisation sköter rådgivningen på uppdrag. På detta sätt kan hög generell kompetens och skalfördelar säkerställas. Vidare kommer det att vara extra tydligt att rådgivningen inte har med kommunens myndighetsutövning att göra – innebärande att riskerna hålls nere för att ett råd tas för ett löfte om t ex att tillstånd för en anläggning kan ges. En nackdel är att kunskapen om lokala förhållanden i Uppsala kommun åtminstone inledningsvis kan vara svag. Upphandling och styrning av konsulten kan skötas av kommunstyrelsen genom stadsbyggnadsförvaltningen.

Ett andrahandsalternativ är att organisera rådgivningen inom kommunen och anställa egen personal för att säkerställa kunskap om lokala förhållanden. Istället tappas skalfördelar och en del generell specialistkompetens och det blir större risk att rådgivaren inte betraktas som oberoende. Tjänsten placeras rimligen då organisatoriskt på stadsbyggnadsförvaltningen jämte energirådgivningen.

Innehåll i rådgivningen

Tjänsten riktas förslagsvis i första hand till enskilda och blivande fastighetsägare och sammanslutningar med behov av råd för såväl existerande VA-anläggningar som för inrättande av sådana. Men tjänsten bör också i någon mån hållas öppen för exploitörer och entreprenörer i motsvarande frågor. Rådgivningen kan i sin grundform handla om teknikval, upphandling av anläggning och entreprenader, rådande regelverk och processen för att få myndighetsbeslut. Den kan också designas för att ge råd i drifts-, underhålls- och förnyelsefrågor.

För att hålla nere kostnaderna för kommunen bör tjänsten begränsas till 1 timme vardera för färskvatten respektive avloppshantering. Erfarenheten från Norrtälje visar att detta är en rimlig nivå.

Det är inte helt lätt att bedöma kostnaderna. Norrtälje har 30.000 enskilda anläggningar och avsätter cirka 2,5 Mkr per år, men då ingår även vissa utbildningsinsatser för miljöinspektörer och en del annat som inte är direkt rådgivning utåt. Värmdö har 16.000 enskilda anläggningar, köper in tjänsten från Norrtälje och har budgeterat 350 kkr per år. Gissningsvis behöver Uppsala budgetera minst 300 kkr per år.

För alternativ 2–3 behöver rådgivningen utökas med särskild kompetens för gemensamhetsanläggningar för större grupper av bebyggelse.

- a) Inför inrättande av anläggning: Guidning avseende kommunens krav på platsundersökningar, utförande samt planläggnings-, bygglovs-, tillstånds-, anläggningsförrättnings- och andra delar i genomförandeprocessen. Guidning till teknikval och hur man söker teknikföretag och konsulter och stödorganisationer
- b) (Alt 2) Rådgivning avseende drift, underhåll och förnyelse av befintliga anläggningar samt avseende lagens krav på fondavsättning för underhåll och förnyelse. Rådgivning på dessa områden bör ske proaktivt och i samverkan med MHN:s tillsynsarbete

Även utan alternativ 2 eller 3 kan kompetens rörande gemensamhetsanläggningar (teknik, juridik, process) göra nytta genom att möjligheterna med gemensamhetsanläggning uppmärksammas i samband med förnyelsebehov av individuella anläggningar i skilda bebyggelsemiljöer. Med god rådgivning ökar möjligheter att fastighetsägare vågar sig på att inrätta anläggningsamfällighet på frivillig basis.

Beträffande effekter, se avsnittet nedan.

Samlad bedömning av måluppfyllelse och konsekvenser

En begränsad, icke kvantitativ, bedömning har gjorts efter ett antal kriterier, där alternativ 1–3 jämförs med nuläget (0-alternativet). Sammanfattande matris nedan, därefter förklaringar under egna rubriker för respektive kriterium.

De första tre kriterierna motsvarar effektmålen 2-3. Effektmål 1 (effektiv handläggning genom samsyn inom koncernen) kan inte korrekt bedömas förrän eventuella beslut i styrelser och nämnder fattats, men oavsett om 0-alternativet eller om något annat väljs så bedöms åtminstone samsynen inom koncernens beslutsfattare öka, genom att denna utredning presenteras.

Konsekvenstyp	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Rådgivningsfunktion
Koncernens legitimitet och goodwill				
Miljö och hälsa				
Byggaktörs/Markägarmöjligheter				
Koncernåtaganden och ekonomi				
Risk VA-kollektivet				
Risk bostadsägare				
Påverkan på och av bebyggelsestrukturen				
	Rött = sämre, gult = samma, grönt = bättre än 0-alternativet			

Figur 2. Alternativ och konsekvenser, i förhållande till noll-alternativet

Kommunkoncernens legitimitet och goodwill

I samtliga alternativ förutsätts att spelreglerna tydliggörs utåt, vilket innebär att legitimiteten ökar. Den ökar än mer om rådgivningsfunktionen inrättas.

När det gäller kommunens goodwill som landsbygdskommun kan sägas att den sannolikt ökar med stigande frihetsgrader för bostadsbyggande, dvs stigande från alternativ 1-3.

Rådgivningsfunktionen ökar rimligen legitimitet och goodwill märkbart, med hänsyn till det stora antalet enskilda VA-anläggningar och därmed berörda ägare som redan finns i kommunen.

Miljö och hälsa

Alternativ 1 medför ingen skillnad mot 0-alternativet: här handlar det i båda fall om att allmänna anläggningar ska försörja den aktuella typen av bebyggelsegrupper för att de ska få komma till.

Utgångspunkten för bedömning av alternativ 2 och 3 är att det finns en tillräckligt köpkraftig efterfrågan för den aktuella storleksordningen av bebyggelsegrupper på landsbygderna med gemensamhetsanläggningar och att denna efterfrågan åtminstone inte i sin helhet kan substitueras på andra platser i kommunen. Det innebär å ena sidan att varje sådan ny bebyggelsegrupp medför en viss ökad risk för miljön och hälsan, men samtidigt antas att ett antal bostäder med individuella anläggningar (med förmodat sämre prestanda än gemensamma) inte tillkommer alls, på grund av delvis överlappande marknadssegment. Resultatet blir en svagt negativ förändring.

För alternativ 3, där krav, kontroll och rådgivning sänks, ökar miljö- och hälsoriskerna mer.

En rådgivningsfunktion har rimligen en entydig och kanske mätbar positiv effekt, eftersom det förväntas stimulera till förbättringar i skötsel av enskilda anläggningar, till tillräckliga fondavsättningar samt till förnyelse av dem innan de i praktiken tjänat ut.

Möjligheter för byggaktörer och markägare att realisera fler goda lägen för ny sammanhållen bostadsbebyggelse

Alternativ 1 ger åtminstone teoretiskt möjligheter för fler platser än tidigare för planlagda bebyggelsegrupper.

Alternativ 2 ökar möjligheten än mer. Samtidigt kan de höga kraven på utförande av en VA-anläggning innebära sådana kostnader och risktaganden för en exploatör och i slutändan för den enskilde bostadskonsumenten att det saknas tillräckligt marknadsdjup. Detta kan dock inte bedömas i förväg. Det finns inte erfarenheter från andra kommuner. Planläggning är kostnadsdrivande i förhållande till att bygga enstaka småhus direkt med bygglov, men i förhållande till exploatering som ska förses med allmänt VA så finns här fördelen att exploatören själv kan styra genomförandet och själv handla upp och samordna alla entreprenader.

Alternativ 3 ökar möjligheterna i förhållande till alternativ 2 genom att det är mindre kostnadsdrivande för en exploatör.

En rådgivningsfunktion som är öppen också för exploatörer innebär att det kan bli lättare att hitta rätt utredningskompetenser samt process- och kalkylstöd för att bedöma möjligheterna på en plats.

Koncernåtaganden

Alternativ 1 medför marginella skillnader i förhållande till nuläget. Viss tid behöver dock avsättas för att i samband med att översiktsplan och vattentjänstplan antas tydliggöra, motivera och tillgängliggöra spelreglerna utåt. Vidare kan komma fler förfrågningar om planläggning utanför, men i närheten av tätort/servicenod vilket kräver bedömningsinsatser från främst PBN och UVAB, vilket också finansieras via skatten.

Alternativ 2 och 3 innebär för kommunen innebär visst utökat åtagande som finansieras över skattsedeln. Det handlar om den process- och kravbeskrivning som behöver ske inledningsvis och senare ajourhållas samt sannolikt fler förfrågningar om planläggning på landsbygden som kräver insatser för att ge vägledning. För alternativ 3 ökar också risken för att kommunkoncernen behöver gripa in om exploatören går i konkurs utan att ha slutfört sina åtaganden, medan det för alternativ 2 innebär en högre nivå av rådgivning av den oberoende rådgivningsfunktionen (se nedan)

En rådgivningsfunktion innebär ökat åtagande som behöver finansieras huvudsakligen med skattemedel. I andra änden minskar frågebelastningen hos PBN, MHN och UVAB vilket åtminstone delvis innebär lättnader för skattekollektivet.

Risker för VA-kollektivet

Alternativ 1 innebär ingen förändring – kommunen fortsätter att huvudsakligen hålla undan för att bebyggelsegrupper som överstiger 20-30 bostäder bildas genom successiv bygglovgivning.

Alternativ 2 innebär sannolikt att aktuella gemensamhetsanläggningar får sådan kvalitet i utförandet och i organisation av förvaltningen vilket tillsammans med rådgivning avseende fondavsättningar borgar för att risken för att tvingas överta ansvaret för UVAB ökar endast på lång sikt och ganska svagt.

För alternativ 3 blir risken högre i och med lägre krav och mindre omfattande rådgivning. Risken kan utlösas tidigt (vid konkurs) eller främst när anläggningen behöver förnyas.

Rådgivningsfunktionen minskar risken rent allmänt i och med att fastighetsägare med egna eller delade anläggningar blir medvetna om hela kostnadsbilden för dem om man skulle få igenom krav på anslutning till den allmänna anläggningen. Med särskild kompetens avseende gemensamhetsanläggningar hos rådgivningsfunktionen hålls rimligen risken också nere specifikt för att samfällighetsföreningar begär anslutning.

Risker för bostadsägare

Alternativ 1 innebär ingen förändring.

För alternativ 2 finns en risk i att merkostnader kan tillkomma genom eventuella ökningarna i prestandakrav genom ändringar i miljö- och livsmedelslagstiftningen. Det ska dock jämföras med taxeökningar som kan komma för allmänt VA. Vidare finns alltid en risk att ekonomin hos flera hushåll försämras till den grad att det inte kommer in tillräckligt med medel för drift och fondavsättningar. Dessa risker bedöms dock vara försumbara.

Alternativ 3 innebär däremot risk för en oklar situation och ekonomisk knipa om exploitören går i konkurs. De lägre kraven på utförande och att ingen rådgivning ges avseende fondavsättningar/ekonomi i förvaltningsskedet innebär också viss riskförhöjning för den enskilde delägaren att det på länge sikt blir en oförutsedd stor utgift för förnyelse av anläggningen.

Rådgivningsfunktionen minskar risken rent allmänt i och med att fastighetsägare med egna eller delade anläggningar kan få stöd i drifts- och förnyelsefrågor.

Bebyggelsestruktur

Påverkan på bebyggelsestrukturen är svårbedömd. Om bostäder tillkommer enligt samtliga alternativ 1-3 skulle det stödja en önskad struktur enligt översiktsplanen (förutsatt att de lokaliseras i enlighet med ÖP:s intentioner). Om dessa bostäder därutöver delvis substituerar bostäder som annars skulle ha tillkommit genom enskilda bygglov så blir det än bättre. Sannolikheten för det ökar från alternativ 1 (få platser möjliga) via alternativ 2 (många platser möjliga) till alternativ 3 (många platser möjliga, lägre kostnader för bostadsproduktionen)

Konsekvenserna av den bebyggelsestruktur som kan uppkomma, förutom de som redan belysts under andra kriterier, är också svårbedömd och hänger ihop med de villkor för planläggning som ställs upp i översiktsplanen. Om villkoren är för vaga kan finnas risk för att kommunen får svårt att exempelvis tillhandahålla god basservice i rimlig närhet eller att trafiksystemens kapacitet inte räcker till, främst för biltrafik i vissa delar av stadsområdet. Även här beror det på omfattningen av ny bebyggelse som tillkommer enligt alternativen, samt på lokaliseringen.

Kontentan är att kommunens översiktsplan behöver vara noggrant avvägd när det gäller lokaliserings- och andra villkor som ska innehållas för samtliga tre alternativ.

Rådgivningsfunktionen har ingen bäring på detta kriterium

Slutsats och förslag

Inrätta rådgivningsfunktion under en provotid

Måluppfyllelse- och konsekvensbedömningen visar förhållandevis entydigt att en rådgivningsfunktion kan göra stor nytta i förhållande till insatsen.

Förslag: Förbered upphandlingsprocess av en rådgivningsfunktion för en begränsad provotid. En möjlighet är Vattencentrum vid Norrtälje Vatten och Avfall AB, där rådgivning finns etablerad sedan många år för Norrtälje och numera även Värmdö kommun. *(KS ansvarar i samarbete med PBN/MHN/UVAB. Avd SP på SBF leder arbetet).*

Finansiering föreslås ske över kommunstyrelsens budget – för enkelhets skull. Om rådgivningsfunktionen efter utvärdering av provotiden bedöms vara rimlig att permanenta får organisations- och finansieringsfrågorna tas upp på nytt.

Fatta ett inriktningbeslut innebärande att planläggning för bostäder med lokala samfällda anläggningar för VA kan tillåtas under vissa villkor.

Med hänvisning till kommunstyrelsens direktiv finns anledning att gå vidare i en riktning mot alternativ 2-3 ovan. Innan slutliga beslut om förändrade spelregler behöver dock en mer detaljerad krav- och processbeskrivning upprätta. Varje steg/element i kravställning och process behöver få en mer detaljerad belysning och konsekvensbeskrivning. Det är också rimligt att belysa två nivåer av krav/kontroll, men utan att slaviskt följa de redovisade varianterna i alternativ 2 och 3.

Alternativ 1 är fristående, kan kombineras med ovanstående och får hanteras i översiktsplanarbetet.

Förslag: Gå vidare med ett inriktningsbeslut i kommunstyrelsen om att i översiktsplan och vattentjänstplan upprätta särskilda villkor för planläggning för bostäder med lokala samfällda anläggningar på landsbygden. I inriktningsbeslutet ges också uppdrag om att ta fram en processbeskrivning med mera med stöd av utkastet i bilaga 1 samt med noggrann avvägning mellan ambitionen att förstärka exploateringsmöjligheter och att hålla nere risker och åtaganden. Förnyad bedömning av konsekvenserna ska upprättas. *(KS ansvarar i samarbete med PBN/MHN/UVAB. Avd SP på SBF leder arbetet)*

Bilaga 1. Skiss till processbeskrivning

Här skisseras vad som *kan* göras i skilda steg i plan- och genomförandeprocessen samt i förvaltningskedet. Tanken är att den ska användas i det fortsatta arbetet med att mer noggrant beskriva en generell process i två varianter. De ska ha något skiljaktiga krav på säkerhet och kontroll, innebärande att vissa moment kan utgå eller få ett modifierat innehåll i ett mindre strängt alternativ. Efter konsekvensanalys väljs en huvudvariant och steg 0 nedan utförs.

Steg 0. Upprätta generell kravlista och processbeskrivning med checklista till stöd för exploatörer och kommunkoncernen

Kraven bör beslutas politiskt och kan tillsammans med checklista med processbeskrivning biläggas kommunens riktlinjer för exploateringsavtal samt tillgängliggöras så att de är lätta att komma åt

Hänvisning görs även till rådgivningsfunktionen, om sådan inrättas.

Steg 1. Tidigt skede, villkor för planbesked

- a) SBF/MIF/UVAB: klargör kraven/villkoren från kommunens sida för att en detaljplan ska kunna gå i mål (enligt steg 0, anpassat till aktuell situation).
- b) SBF/MIF/UVAB: bedömer att lokaliseringen verkar rimlig utifrån ÖP och lokala förhållanden (inkl snabbedömning VA-möjligheter).
- c) Exploatören: Konsultutredning som visar att de lokala förhållandena sannolikt möjliggör lokal VA-anläggning för den tänkta bebyggelsevolymen.
- d) SBF/MIF: Granska och godkänner utredningen
- e) PBN/exploatör: Tecknar planavtal där villkor avseende VA (pkt a) ingår/framgår

PBN ger planbesked

Steg 2. Planprocess och villkor för antagande

- a) Planhandlingen
 - I. Allmän plats och markreservat för gemensamhetsanläggning (PBL 4:18) för VA avsätts så att villkoren avseende förläggning/åtkomst, kvalitet mm kan uppnås.
 - II. Planbestämmelse (PBL 4:14) om att bygglov för bostäder inte får ges utan att anläggningen är på plats.
 - III. Fastighetsindelningsbestämmelse (PBL 4:18) kan också införas, vilket innebär att det inte går att få bygglov innan gemensamhetsanläggning bildats och det finns delägande fastigheter.
 - IV. SBF: Planbeskrivning. Tydliggör krav/villkor för genomförande mm
- b) Exploateringsavtal, tecknas före antagandet. Innehåll:
 - I. Exploatör åtar sig att genomföra anläggning (enligt upprättade krav), ta fram en drifts- och underhållsplan, genomföra förrättning samt bilda samfällighetsförening. Exploatören förbinder sig också att tydligt informera köpare av bostadsfastigheter om åtaganden enligt avtalet och innebörden av att ha VA-anläggningen gemensamt

- II. Avtalet ska ha en transportklausul innebärande att förpliktelserna övergår till ev ny ägare av markområdet eller en samfällighetsförening när sådan bildats.
- III. Vitesklausul kan läggas in och kopplas till kraven på information, utförande mm.

c) Övriga villkor för antagande

- I. Exploatören ska ha tillstånd för vattentäkt klart före antagande (Behövs troligen för att planen ska bedömas som genomförbar)
- II. Eventuellt: Exploatören ska visa upp ansökan om anläggningsförrättning och bildande av samfällighetsförening, i enlighet med överenskommelsen i exploateringsavtalet.
- III. Eventuellt: Exploatören ska visa upp ansökan om tillstånd för avloppsanläggning och vattennät i enlighet med kraven på utförande och med godkännande från SBF
- IV. Eventuellt: Exploatören ställer säkerhet/deposition till KS (fvb samfällighetsförening när den bildats) som motsvarar kostnaderna för att utföra VA-anläggningarna med de kvalitetskrav som återfinns i exploateringsavtalet.

KF antar planen

Steg 3. Genomförande

a) Om inte motsvarande gjorts i steg 2

- I. SBF: Exploateringsavtalet sänds till KLM för kännedom och beredskap (om inte ansökan om förrättning redan lämnats in enligt 1 e).
- II. Exploatör/MHN: Tillstånd för avloppsanläggningar och vattennät söks och ges enligt de krav som uppställts, inklusive driftsåtaganden.
- III. Exploatör: Initierar anläggningsförrättning och bildande av samfällighetsförening (lämpligen i ett sammanhang, där även GA för allmän plats ingår).
- IV. Exploatör/samfällighetsförening: ser till att anläggningen utförs

b) Övrigt

- I. MIF: Besiktning, därutöver egenkontroll med kontrollansvarig enligt PBL.
- II. SBF (bygglov): ge endast bygglov/startbesked för bostäder om såväl anläggning kommit till stånd och godkänts, GA bildats och samfällighetsförening inrättats.
- III. SBF: bevaka att anläggningsförrättning görs och att förening bildas. Ha beredskap att ta kommunalt initiativ
- IV. SBF (KS): Ha beredskap att överföra ställd säkerhet för att genomföra anläggningen till samfällighetsförening.
- V. SBF: Bevaka att exploatören/föreningen genomför anläggningen. Begär syssloman hos KLM om så inte görs helt eller delvis eller är förenat med brister i fht anläggningsbeslut/tillstånd.

Anläggningen är klar för drift och förvaltningsorganisationen är etablerad

Steg 4. Förvaltning

- c) MIF: tillsyn enligt MB och livsmedelslagen
- d) MIF: beredskap att hos länsstyrelsen begära tillsättning av sysslomän om det finns tydliga brister i miljöprestanda eller i andra driftsåtaganden enligt tillståndet som inte åtgärdas efter anmärkningar.
- e) Fristående rådgivningsfunktion: Rådgivning avseende drift, underhåll och förnyelse av befintliga anläggningar samt avseende lagens krav på fondavsättning för underhåll och förnyelse. Rådgivning på dessa områden bör ske proaktivt och i samverkan med MHN:s tillsynsarbete.

Noteringar

Observera att det i ett planområde enligt ovan också behövs en gemensamhetsanläggning för vägar och annan allmän plats. Det är i normalfallet lämpligt att samma samfällighetsförening förvaltar samtliga gemensamhetsanläggningar om de betjänar alla bostadsfastigheter inom området. Därför är det effektivt om samtliga anläggningsförrättningar görs samtidigt

Även dagvatten behöver förstås hanteras i detaljplanen och eventuellt i exploateringsavtalet om särskild anläggning behövs.

Bilaga 2.

VA på landsbygden – problemställning och omvärldsanalys

Uppsala kommun

2025-08-25

Sammanfattning

Syftet med denna utredning är att skapa en bild av förutsättningar för en långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning för bebyggelsegrupper på landsbygden genom (enskilda) gemensamhetsanläggningar. I detta första steg har kunskap samlats genom intervjuer med kommuner och sakkunniga samt dokumentstudier.

Sedan förändringen av Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) trädde i kraft 1 januari 2023 finns ett fåtal rättsfall som prövar kommunens skyldighet enligt 6 § LAV. I dessa rättsfall pekar domstolarna på vikten av att kommunen i sin vattentjänstplan beskriver de långsiktiga förutsättningarna för VA-försörjning i befintliga och planerade bebyggelseområden. Den långsiktiga VA-planeringen bör gå hand i hand med kommunens översiktsplan. Kommunen behöver omsorgsfullt genomföra behovsbedömning som följer av 6 § LAV för befintlig och tillkommande bebyggelse samt överväga att begränsa bebyggelse i områden där konsekvenser av föreläggande om att upprätta VA-verksamhetsområde skulle bli smärtsamma.

Rättspraxis pekar mot att det för gemensamhetsanläggningar som inte fungerar tillfredsställande finns en betydande risk för att kommunen föreläggs att besluta om verksamhetsområde och ordna en allmän VA-anläggning. Risken att kommunen föreläggs att besluta om verksamhetsområde kan inte helt elimineras men den kan förebyggas på olika vis, till exempel genom: att informera ägarna till befintliga gemensamhetsanläggningar om hur anläggningen ska skötas, riskbaserad tillsyn av enskilda anläggningar, att i samband med tillståndsprovning ställa krav på den enskilda anläggningens utformning samt drift och skötsel, lokala föreskrifter om anmälnings- och eller tillståndsplikt för enskilda vattentäcker i vissa områden. Om en kommun föreläggs att besluta om verksamhetsområde och ordna en allmän VA-anläggning behöver VA-huvudmannen markåtkomst, vilket kan vara en krävande process om förutsättningarna exempelvis begränsas av bebyggelsens utformning eller genom planmässiga hinder.

För att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar VA-försörjning på landsbygden behöver kommuner nå samsyn mellan berörda förvaltningar och bolag. Det bör ge avtryck i kommunens långsiktiga planering, i styrdokument såsom vattentjänstplan och översiktsplan och i dokumentation som redogör för de förutsättningar, bedömningar och ställningstaganden som ligger till grund för planeringen.

Innehåll

1. Inledning	4
2. Metod och genomförande.....	5
3. Resultat	6
3.1 Kommunens skyldighet att ordna vattentjänster	6
3.2 Enskild VA-försörjning	8
3.3 Gemensamhetsanläggningar för VA	9
3.3.1 Anläggningslagen.....	9
3.3.2 Erfarenheter - en omvärldsanalys	10
3.4 Föreläggande om verksamhetsområde – risker, konsekvenser och förebyggande åtgärder.....	12
3.4.1 Vattentjänstplan och översiktsplan.....	12
3.4.2 Planläggning och markåtkomst.....	13
3.4.3 Lokala föreskrifter.....	13
3.4.4 Tillståndsprövning	13
3.4.5 Tillsyn	13
3.4.6 Information och rådgivning.....	14
4. Diskussion	14
5. Slutsatser och rekommendation	15
5.1 Utvecklade krav för tillstånd samt förstärkt tillsyn (MB).....	15
5.2 Utvecklade anläggningsbeslut och kontroll av förvaltning (AL mm).....	16
5.3 Planläggnings- och genomförandeprocess som säkerställer anläggningsförrättning och markutrymme (PBL).....	16
5.4 Rådgivningsfunktion till samfälligheter	16
5.5 Identifiera lämpliga lägen i ÖP (PBL).....	16
5.6 Utvecklad behovsbedömning i vattentjänstplanen (LAV).....	16
5.7 Paketering	17
Referenser	18
Bilagor.....	19

1. Inledning

För utveckling av bebyggelsen i tätorter såväl som på landsbygden är tillgången till hälsosamt dricksvatten en förutsättning, liksom en miljömässigt adekvat hantering av avloppsvatten. Inom VA-verksamhetsområde beslutat av kommunfullmäktige ansvarar den kommunala VA-huvudmannen för att tillgodose behovet av vatten och avlopp genom att ordna en allmän anläggning. Utanför verksamhetsområdet är det istället den enskilde fastighetsägarens ansvar att ordna vatten och avlopp, antingen för den enskilda fastigheten eller genom en gemensam anläggning som delas av och betjänar flera fastigheter.

I samband med revideringen av Uppsala kommuns översiktsplan har kommunstyrelsen i ett tilläggsdirektiv till uppdraget (kommunstyrelsen 2023-06-14, § 139) tydliggjort att *"översiktsplanen ska vägleda hur samhällsutveckling kan ske på landsbygden där det inte finns förutsättningar att tillskapa konventionell kommunal VA-infrastruktur"*. Resultatet av denna utredning utgör ett första steg i arbetet med att ta fram en sådan vägledning som tilläggsdirektivet anger.

Av 6 § Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) följer att om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska kommunen tillgodose det genom att besluta om ett verksamhetsområde och inrätta en allmän VA-anläggning. I ett tillägg till lagen från 2023 sägs också att särskild hänsyn ska tas till förutsättningarna att tillgodose behovet av en vattentjänst genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön. I rättspraxis har det "större sammanhanget" som nämns i lagstiftningen oftast handlat om en ansamling av minst 20–30 bostäder.

Samhällsplanering liksom frågor om vatten och avlopp regleras i ett stort antal lagar och föreskrifter. De viktigaste lagarna som reglerar VA-försörjning på landsbygden är, utöver LAV, Miljöbalken (MB), Plan- och bygglagen (PBL) och Anläggningslagen (AL) med kringlagstiftning såsom miljöprövningsförordningen med flera.

Att ordna en allmän VA-anläggning i bebyggelsegrupper på landsbygden är ofta betydligt mer kostsamt jämfört med att ordna en allmän VA-anläggning i tätorter vilket riskerar driva upp VA-avgifterna. Även om det är tekniskt och juridiskt möjligt att ordna en allmän VA-anläggning på landsbygden kan det få oönskade samhällsekonomiska konsekvenser. Lagstiftningen öppnar upp för möjligheten till enskild VA-försörjning även i bebyggelsegrupper som utgör större sammanhang, förutsatt att den enskilda VA-anläggningen bedöms vara godtagbar med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljö.

Ofta löses enskild VA-försörjning genom att varje fastighet ordnar en egen anläggning. Som alternativ, särskilt vid nybyggnation av bostäder, lyfts ofta möjligheten att genom en anläggningssamfällighet ordna VA-försörjningen där de ingående fastigheternas ägare ansvarar för drift och underhåll. Huvudfokus för denna utredning är just enskilda gemensamma lösningar för vatten och avlopp. I rapporten används samfällid VA respektive gemensam enskild VA synonymt.

För bebyggelsegrupper med enskild VA-försörjning och som utgör ett större sammanhang finns en risk att kommunen i efterhand föreläggs att besluta om verksamhetsområde och ordna en allmän anläggning om enskilda anläggningar inte bedöms vara godtagbara med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön. Förutsättningar för enskilt VA kan förändras över tid, exempelvis om förtätning sker/önskas, vattentillgången försämras eller om

anläggningar missköts. I flera liknande fall har domstolarna förelagt kommunen att besluta om verksamhetsområde och ordna en allmän VA-anläggning.

Att ha en långsiktighet i VA-planeringen och tydliga spelregler för berörda aktörer är grundläggande för att kunna förebygga såväl samhällsekonomiska som miljö- och hälsomässiga risker.

Syftet med denna utredning är enligt uppdragets utredningsdirektiv:

Denna utredning ska ge underlag till beslut om eventuell förändring av spelregler avseende enskilda (samfällda) lösningar för vatten och avlopp samt för blandade lösningar där samfällda anläggningar kopplas till allmänna.

Syftet är rent allmänt att pröva om det går att hitta lösningar inom nämnda områden som ger förbättrad effektivitet för skilda aktörer och för samhället som helhet, utan att ekonomiska och miljö- och hälsomässiga risker ökar till oönskade nivåer.

Utredningen ska föda revideringen av kommunens översiktsplan och vattentjänstplan som tas i kommunfullmäktige, men kan också användas för separata överenskommelser mellan kommunala nämnder och styrelser, beroende på hur resultaten ser ut.

De effektmål som resultatet av utredningen ska bidra till är enligt utredningsdirektivet följande:

1. **Effektiv handläggning.** Uppnås genom att samsyn nås mellan parterna inklusive styrelser och nämnder om vilka spelregler (enligt syftet) som ska gälla
2. **Legitimitet i kommunens agerande** i fråga om landsbygdernas bebyggelseutveckling med avseende på VA-frågorna. Uppnås genom att spelreglerna och deras motiv blir tydliga för intressenterna.
3. **Ökad miljönytta** genom att större andel av nytillkommande bostäder på landsbygderna - utanför verksamhetsområde för VA - får samfällda, enskilda lösningar med högre verkningsgrad än individuella. **Fler goda lägen för ny landsbygdsbebyggelse** blir möjliga att realisera för intressenterna.

Anmärkning: effektmål nr 3 kan uppnås endast om utredningen visar att förändrade "spelregler" enligt syftet är rimliga

Föreliggande rapport redovisar ett första steg i utredningen, omfattande nulägesbeskrivning och omvärldsanalys samt rekommendation om fortsatt arbete.

2. Metod och genomförande

För att ge svar på de frågor som Uppsala kommun formulerat i sitt utredningsdirektiv har intervjuer genomförts med tjänstemän på främst tre andra kommuner samt med representanter från två VA-samfälligheter, en leverantör och fyra sakkunniga inom juridik, lantmäteri och enskild VA.

Genomförda intervjuer med kommunrepresentanter har utgått från följande frågeställningar:

- Hur ser kommunen på samfällda lösningar för VA för större bebyggelsegrupper (minst 20–30 bostäder, dvs minst på "risknivån" för att LAV §6 ska slå till?
- Stimuleras till samfällda lösningar (i situationer där "risknivån" nås) utanför detaljplan respektive inom detaljplan?
- Hur säkerställs tillräckligt hög kvalitet och livslängd i samfällda VA-anläggningar?

- Hur säkerställs fungerande organisation för drift, underhåll och förnyelse?
- Finns sätt att hålla nere risk för att VA-huvudmannen behöver ta över ansvaret?
- Vilka metoder kan användas för att minimera de konsekvenser som ett övertagande innebär, då risk för övertagande inte helt kan elimineras?
- Vilka erfarenheter finns av att koppla befintlig bebyggelse med individuella VA-lösningar till ny samfällad anläggning som ordnas för ny bebyggelse i närheten?
- Hur säkras vattentillgång utanför detaljplan?

Vid intervjuer med sakkunniga har fokus varit på juridiken kring samfällad VA och kommunens skyldigheter att ordna en allmän VA-anläggning samt hur kommunen kan arbeta proaktivt med tillståndsprövning och tillsyn för att säkerställa funktionen hos samfällda VA-anläggningar.

Intervjuer med samfälligheter och leverantör/entreprenör har fokuserat på erfarenheter av att planera, anlägga och driva samfällda VA-anläggningar.

Därutöver har studerats lagstiftning, rättsfall samt skilda vattentjänstplaner.

3. Resultat

Nedan presenteras resultat av genomförda intervjuer och resonemang med hänvisning till relevant lagstiftning, rättsfall och publikationer. Istället för att presentera frågor och svar från intervjuerna så presenteras resultatet som en kortfattad redogörelse över juridik och rättstillämpning följt av en sammanfattning av erfarenheter och därefter en redogörelse över identifierade risker med samfällda VA-anläggningar och hur dessa risker skulle kunna förebyggas.

3.1 Kommunens skyldighet att ordna vattentjänster

Kommunens skyldigheter att ordna vattentjänster framgår av 6 § Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV):

”Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska kommunen

1. bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och

2. se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän VA-anläggning.

Vid bedömningen av behovet enligt första stycket ska särskild hänsyn tas till förutsättningarna att tillgodose behovet av en vattentjänst genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.”

Vad som utgör ett större sammanhang enligt 6 § beror på hur stort hälsoskyddskravet bedöms vara (Prop. 2005/06:78. s.42) men enligt praxis bör det handla om en någorlunda samlad bebyggelse på 20–30 fastigheter (jfr prop. 1955:121 s.61). Dock finns det fall när endast ca tio fastigheter bedömts utgöra ett större sammanhang med hänvisning till ett särskilt behov av miljöskydd som i fallet med den tjockskaliga målarmusslan (MÖD M 4062–09 och MÖD M 7788–09).

Det sista stycket i 6 § LAV belyser kommunens skyldighet att särskilt ta hänsyn till förutsättningar för enskild VA. Denna möjlighet har även tidigare funnits i LAV men nu är den uttryckt som en skyldighet istället för en möjlighet vilket kan ha viss betydelse när ärenden prövas enligt 6 §, exempelvis förelägganden från Länsstyrelsen. Av Mark- och miljödomstolen (MMD) mål 6972–23 och 8485–23 som avser prövning av föreläggande från Länsstyrelsen hänvisar MMD till den aktuella kommunens arbete med vattentjänstplan och att det i arbetet med vattentjänstplanen bör framgå hur kommunen bedömt att behovet av VA ska tillgodoses, dvs om det finns förutsättningar för godtagbar enskild VA-försörjning eller om det föreligger behov av VA-verksamhetsområde. Eftersom kommunerna i aktuella rättsfall inte ännu färdigställt sina vattentjänstplaner har MMD upphävt föreläggandet för att istället invänta resultatet av kommunens vattentjänstplaner.

Vid intervju belyser jurist att kommunens skyldigheter att utreda behov respektive förutsättningar för enskild VA är långtgående, att behovsutredningar behöver göras omsorgsfullt och att förutsättningar för enskild VA behöver bedömas långsiktigt.

Kravet på kommuner att ta fram vattentjänstplaner framgår av 6 a-d §§ LAV och juristen understryker att kommunens vattentjänstplan och översiktsplan bör gå hand i hand då dessa utgör vägledande dokument för kommunens bebyggelseutveckling och hur planerad bebyggelse ska försörjas med vatten och avlopp. Kommuner kan i sin översiktsplan välja att begränsa bebyggelseutveckling i områden som i Vattentjänstplanen bedömts ha begränsade förutsättningar till enskild VA-försörjning, detta för att minimera risken för olägenheter med hänsyn till hälsa och miljö samt för att minimera risken att kommunen ska föreläggas att besluta om verksamhetsområde med kostsam VA-utbyggnad som följd.

Av 12 § LAV framgår att kommunen ska samråda med fastighetsägare om förbindelsepunktens läge och att förbindelsepunkten ska finnas i fastighetens omedelbara närhet såvida särskilda skäl för en annan placering inte föreligger. Förbindelsepunkten är den juridiska ansvarsgränsen mellan fastighetsägarens anläggning och den allmänna VA-anläggningen. Att flera fastigheter bildat en VA-samfällighet med eget distributionsnät kan utgöra ett sådant särskilt skäl som anges i 12 § LAV och därmed en förbindelsepunkt som är gemensam för flera fastigheter och således inte ligger i fastigheternas omedelbara närhet (Prop. 2005/06:78. s.61). Detta gäller när VA-samfälligheten finns inom beslutat verksamhetsområde.

För VA-samfälligheter utanför verksamhetsområdet som ansluter till allmän anläggning bestäms förbindelsepunktens läge enligt avtal mellan parterna. Viktigt är dock att avtalsanslutning inte får innebära en merkostnad för VA-kollektivet då den merkostnaden inte skulle anses nödvändig med hänsyn till 30 § LAV. Det finns uppenbara risker med att ansluta gemensamhetsanläggningar utanför verksamhetsområdet till den allmänna anläggningen vilket framgår av Prop. 2005/06:78 s.51. Av propositionen framgår att fastigheter utanför verksamhetsområdet som är beroende av en allmän anläggning för sin VA-försörjning inte ska behöva finna sig i ett betydligt sämre VA-rättsligt förhållande än andra som betjänas av den allmänna anläggningen, förutsatt att kommunens skyldigheter enligt 6 § LAV är uppfyllda. Inom verksamhetsområdet gäller LAV liksom kommunens lokala föreskrifter (ABVA eller KFVA) vilka reglerar fastighetsägarens, liksom VA-huvudmannens rättigheter och skyldigheter. Fastighetsägare utanför verksamhetsområdet har inte motsvarande lagstadgade rättigheter som fastighetsägare inom verksamhetsområdet medan skyldigheterna som regleras i avtal mellan parterna ofta motsvarar de lagstadgade, eller till och med striktare.

Tidigare har det varit vanligt förekommande att ansluta VA-samfälligheter utanför verksamhetsområdet genom avtal trots att villkor enligt 6 § för bebyggelsen skulle bedömas

vara uppfyllda. Risken att Länsstyrelsen förelägger kommunen att besluta om verksamhetsområde och ordna en allmän anläggning för dessa fastigheter bör bedömas som stor. Även inom verksamhetsområdet tycks det finnas begränsning av hur stora gemensamhetsanläggningar för VA som kan tillåtas, se Tygelsjömålet M10104–20. I Tygelsjömålet bedömde Mark- och miljöoverdomstolen (MÖD) att kommunen inte fullgjort sina skyldigheter enligt 6 § LAV när kommunen tillät en gemensamhetsanläggning för drygt 200 fastigheter och en förskola inom verksamhetsområdet. MÖD bedömde att fastighetsägarna inom gemensamhetsanläggningen befinner sig i ett betydligt sämre VA-rättsligt förhållande än övriga fastigheter inom verksamhetsområdet och att kommunen därför ska ordna en allmän anläggning med förbindelsepunkt i fastigheternas omedelbara närhet.

Enligt 39 § LAV har kommunen en rättighet att ta över en enskild VA-anläggning för att fullgöra sina skyldigheter enligt LAV. Men detta är just en rättighet och inte en skyldighet. Det finns ofta en risk för VA-huvudmannen att ta över en enskild anläggning då denna inte sällan är anlagd med lägre standard än en allmän VA-anläggning med risk att den inte heller uppfyller skäliga anspråk på säkerhet enligt 13 § LAV. En konsekvens av föreläggande att upprätta verksamhetsområde och ordna en allmän anläggning i en bebyggelse som tidigare betjänats av en gemensam enskild VA-anläggning är att det ofta blir mer kostsamt att ordna en allmän anläggning i efterhand jämfört med om en allmän anläggning ordnats i samband med uppförandet av bebyggelsen. Att VA-samfälligheter inom verksamhetsområdet dessutom har rätt till en reducerad avgift (Svenskt Vattens publikation P120) innebär lägre intäkter vilket motiveras av lägre kostnader för VA-huvudmannen, i alla fall initialt och såvida kommunen inte senare föreläggs ordna en allmän anläggning för bebyggelsen i ett senare skede. Rätt till reducerad avgift gäller inte VA-samfälligheter utanför verksamhetsområdet.

3.2 Enskild VA-försörjning

Enskild VA-försörjning innebär att kommunen inte beslutat om verksamhetsområde för vatten och avlopp och att det istället är upp till fastighetsägare att ordna en enskild VA-anläggning för att tillgodose behoven. Enskild avloppsanläggning erfordrar vanligtvis tillstånd, vilket söks hos kommunen och provas enligt Miljöbalken (MB).

För enskilda vattentäkter krävs tillstånd enligt MB (vattendom) om denna betjänar fler än en jordbruksfastighet eller fler än två familjer. Tillstånd behövs dock inte om det är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Kommunen kan med stöd av MB och förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH) meddela lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön exempelvis genom att införa anmälnings- eller tillståndsplikt för vattentäkter som endast betjänar en fastighet.

Tillsyn av enskilda VA-anläggningar utförs av kommunen i egenskap av lokal tillsynsmyndighet. För dricksvattenanläggningar som producerar eller tillhandahåller mer än 10 m³ dricksvatten per dygn eller försörjer minst 50 personer med dricksvatten gäller Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten LIVSFS 2022:12 vilka ställer krav på kvalitetskontroll mm.

Enskilda VA-anläggningar kan betjäna en eller flera fastigheter och för gemensamma enskilda VA-anläggningar bildas normalt en gemensamhetsanläggning med stöd av Anläggningslagen, SFS 1973:1149 (AL).

3.3 Gemensamhetsanläggningar för VA

Fokus för denna utredning är VA-försörjning på landsbygden genom enskilda *gemensamma* VA-anläggningar, hur dessa kan främjas i planerad bebyggelse och vilka spelregler som behöver utformas för att de ska fungera långsiktigt. Detta avsnitt beskriver den omvärldsanalys som är resultatet av intervjuer med kommuner, VA-samfälligheter och sakkunniga inom anläggningslagen och enskild VA.

3.3.1 Anläggningslagen

I Anläggningslagen (AL) återfinns bestämmelser för anläggning som är gemensam för flera fastigheter, så kallad "gemensamhetsanläggning". Framställningen lyfter det som bedömts vara mest relevant för utredningen och således inte alla bestämmelser som berör gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. För bedömningen konsulterades en lantmäterikunnig person.

Gemensamhetsanläggning inrättas genom en särskild lantmäteriförrättning och innebär att ett antal fastigheter får delägarskap i anläggningen. Förrättning sker oftast på initiativ av en eller flera fastighetsägare, men även en kommun kan ta initiativ. En fastighet kan tvingas in i en gemensamhetsanläggning om anläggningen är av *väsentlig* betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning (§ 5). Dessutom finns ett så kallat *båtnadsvillkor* (§ 6) som innebär att nyttan av anläggningen ska vara större än kostnaderna för alla ingående fastigheter sammantaget. Både väsentlighets- och båtnadsvillkoret får frångås vid planläggning som omfattar de berörda fastigheterna (§ 6A). Om deltagande fastighetsägare mer allmänt motsätter sig anläggning och har beaktansvärda skäl för det, ska den inte genomföras om den inte är synnerligen angelägen (*opinionsvillkoret*). Större vikt ska fästas avseende inställningen från de sakägare som har väsentligt intresse i frågan och störst nytta av anläggningen.

Om en kommun begär anläggningsförrättning (enligt § 18) och det finns ett sådant mer allmänt motstånd från fastighetsägare enligt ovan behöver de synnerliga skälen vara sådana att de handlar om allmänna intressen, exempelvis att undanröja miljöpåverkan. Att inom ramen för arbete med vattentjänstplanen omsorgsfullt undersöka förutsättningar för enskild gemensam VA för befintlig och planerad bebyggelse underlättar lantmäterimyndighetens prövning i sådana fall.

Enligt 8 § AL ska gemensamhetsanläggning förläggas och utföras med minsta möjliga intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Beredskap för framtida tillbyggnad eller utökad nyttjande får utföras endast om det blir ringa utökning av kostnaden. Att dimensionera rörligt med 50 % överkapacitet utgör ingen större utökning av kostnaden och torde vara förenligt med AL. För avloppsreningsanläggning finns dock risker med att bygga överkapacitet, dels med hänsyn till kostnaderna, dels då anläggningen riskerar att inte fungera tillfredställande vid för låg belastning. Mindre avloppsreningsanläggningar kan ofta byggas i moduler och utökas vid behov men då gäller det att det finns mark reserverad för ändamålet, liksom möjliga inkopplingspunkter i nätet.

Anläggningsbeslutet ska enligt 24 § AL ange gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaftenhet, tidsutdräkt avseende anläggningens bestånd (om det är rimligt) samt behövliga föreskrifter för dess utförande och drift. Det saknas stöd i AL att ange detaljerade föreskrifter för utförande och drift, exempelvis med hänvisning till kommunens tekniska handbok. Tekniska krav kan istället med fördel ställas i samband med

tillståndsprovning enligt miljöbalken men även dessa krav måste vara skäligen och beakta nytta i förhållande till kostnad enligt 2 kap 7 § MB.

Förvaltning av samfälligheter enligt AL regleras i Lagen om förvaltning av samfälligheter. Lagen erbjuder två former för förvaltningen – delägareförvaltning och föreningsförvaltning. Vid delägarförvaltning förvaltar delägarna samfälligheten direkt, och de måste därvid i princip vara eniga om alla beslut (6 § SFL). Vid föreningsförvaltning bildas en samfällighetsförening med stadgar och styrelse (17 § SFL). Vid föreningsförvaltning är det möjligt att med stöd av en majoritet fatta för delägarna bindande beslut. I SFL § 19 ställs krav på underhållsplan samt fondering av medel för underhåll och förnyelse. Det finns ingen extern tillsyn av samfällighetsföreningens fondering av sådana medel, utan det bygger på att delägarna själva ansvarar för detta, exempelvis genom revisorernas granskning av ekonomin inför föreningsstämma.

3.3.2 Erfarenheter - en omvärldsanalys

När det gäller enskild gemensam VA-försörjning i bebyggelsegrupper med fler än 20 fastigheter upplever flertalet tillfrågade att det inte råder en samsyn i kommunens organisation. Bilden som målas upp är i stora drag att man från byggnadsnämndens (eller motsvarande) sida ofta vill möjliggöra tillkommande bebyggelse, ibland oavsett hälso-, miljö-, eller samhällsekonomiska förutsättningar för VA-försörjningen. Tjänstemannaorganisationen utreder lämpligheten i relation till Plan- och bygglagen (PBL) samt MB. VA-huvudmannen deltar i olika omfattning i planarbetet och får vanligtvis möjlighet att lämna synpunkter. I slutändan är det dock byggnadsnämnden (eller kommunfullmäktige i planärenden) som fattar beslut, med genomförda utredningar och eventuella yttranden som underlag. Medan kommunens planhandläggare och markägarfunktion oftare ser möjligheter till enskild gemensam VA-försörjning tenderar VA-huvudmannens organisation att fokusera på risker och konsekvenser förknippade med föreläggande att upprätta verksamhetsområde och ordna en allmän anläggning i efterhand. Att det finns en skillnad i synen på enskild gemensam VA-försörjning mellan VA-huvudmannen och kommunens organisation i övrigt kan i hög grad förklaras av att organisationernas uppdrag skiljer sig åt. Medan VA-huvudmannens uppdrag är att följa kommunala beslut och samtidigt värna VA-kollektivets intressen, vilket innefattar att hålla nere kostnaderna, så har kommunen ett uppdrag att utveckla bebyggelsen utifrån behov av bostadsförsörjning och andra mål för bebyggelseutvecklingen. Häri finns en upplevd målkonflikt och flertalet tillfrågade kommunrepresentanter önskar tydligare riktlinjer och en översiktsplanering som harmonierar med kommunens vattentjänstplan.

Två tillfrågade kommuner nämner att de arbetar aktivt med att stimulera till samfällid VA i samband med detaljplanering medan en kommun inte alls planlägger för samfällid VA. Det är dock mindre vanligt att planlägga för enskild gemensam VA i bebyggelsegrupper med fler än 20 fastigheter, detta eftersom behov av allmän anläggning enligt 6 § LAV då bedömts finnas samt att förutsättningarna för enskild VA saknats eller inte utretts. Ändringen av 6 § LAV som trädde i kraft 2023 är fortfarande så pass ny att få detaljplaner på landsbygden har utretts med särskild hänsyn till förutsättningar för enskild VA-försörjning. Utanför detaljplan upplevs det svårt att stimulera till gemensamhetsanläggningar för VA eftersom det är tveksamt om det går att tvinga fram i befintlig bebyggelse, eller vid provning av bygglov enligt PBL. Flera kommuner vittnar om att intresset för att på frivillig basis dela VA-anläggning med sina grannar är svalt då fastighetsägare ofta vill ha egen rådighet och inte vara beroende av grannar. Det finns dock undantag.

I vissa kommuner tycks det finnas ett vikande intresse hos fastighetsägare inom befintliga VA-samfälligheter att fortsatt sköta om den samfälliga anläggningen vilket kan öka risken för framtida föreläggande för kommuner att upprätta verksamhetsområde och ordna en allmän anläggning. I kommuner som aktivt arbetar med information och rådgivning riktat mot fastighetsägare med enskild gemensam VA-försörjning förefaller intresset av att sköta den samfälliga anläggningen att vara betydligt större. Anledningen bedöms vara att informerade fastighetsägare förstår sitt ansvar och skyldigheter att sköta anläggningen liksom de privatekonomiska konsekvenserna av att kommunen ordnar en allmän anläggning med tillkommande avgifter enligt kommunens VA-taxa.

I och med att myndigheter såsom Havs- och vattenmyndigheten och Länsstyrelserna tagit fram vägledande dokument för tillståndsprövning och riskanpassad tillsyn har kommunerna utvecklat sitt arbete över tid. Generellt ställs idag högre krav i villkor i samband med tillstånd för enskilda VA-anläggningar och tillsyn görs på ett mer strukturerat sätt än tidigare. Större anläggningar och anläggningar med större risker kopplade till miljö- och hälsoskydd får mer omfattande och frekvent tillsyn. Hur strikta villkor som kan ställas i samband med tillståndsgivning regleras i MB och behöver anpassas till förutsättningar i varje enskilt fall vilket gör det svårt att ta fram generella riktlinjer för villkor. Vartefter fler tillståndsärenden prövas i domstol och rättspraxis utvecklas blir det tydligare vilka villkor som kan ställas i tillstånd och av exempelvis MÖD M 5060–16 framgår att tillstånd kan förenas med villkor att fastighetsägaren tecknar serviceavtal när så är befogat utifrån miljö- och hälsoskydd, något som Värmdö kommun tagit fasta på.

I arbetet med tillsyn av enskilda gemensamma VA-anläggningar har kommunerna kommit olika långt. Exempelvis är det ovanligt att kommunerna utövar tillsyn på gemensamhetsanläggningar som ansluter till den allmänna anläggningen, trots kommunens tillsynsansvar för dessa anläggningar. Orsaken som anges är huvudsakligen brist på resurser där risker med hänsyn till hälsa och miljö bedömts större för andra gemensamhetsanläggningar varför dessa prioriteras i tillsynen. Även om flertalet kommuner arbetar med riskbaserad tillsyn enligt Havs- och vattenmyndighetens vägledning för tillsyn av små avlopp så har flera kommuner svårt att utöva tillsyn enligt vägledningens rekommenderade tillsynsintervall, också detta på grund av resursbrist.

Trots skärpta villkor med krav på serviceavtal och egenkontroll i tillstånd för avancerade anläggningar såsom minireningsverk har det vid tillsyn framkommit att flertalet anläggningar inte fungerar som det var tänkt och anläggningarna uppfyller sällan de villkor för utsläppshalter som anges i tillståndet, detta gäller främst mindre anläggningar som betjänar färre än 25 personekvivalenter. Anledningarna till detta bedöms vara att fastighetsägaren saknar tillräcklig kunskap om drift och skötsel av anläggningen samt, i fritidshusmiljöer, att anläggningarna sällan fungerar så bra som tillverkarna angivit när de används endast under delar av året.

För att säkerställa en hållbar dricksvattenförsörjning i områden med enskild VA har flera kommuner beslutat om lokala föreskrifter med anmälnings- eller tillståndsplikt för enskilda vattentäkter som betjänar 1–2 hushåll i geografiska områden med begränsad vattentillgång.

Vid intervjuer med VA-samfälligheter, sakkunnig i frågor rörande enskild VA och leverantör av VA-anläggningar med erfarenhet av att anlägga samfällig VA är det tydligt att kunskapen varierar stort mellan olika VA-samfälligheter. VA-samfälligheter som fungerar väl har ofta några eldsjälarna som har gedigen kunskap och erfarenhet kring skötsel av anläggningen. Denna kunskap saknas ofta i VA-samfälligheter som fungerar mindre väl. Det har historiskt funnits få forum för lärande och kunskapsutbyte när det gäller enskild samfällig VA men sedan några år tillbaka tycks trenden ha vänt. I och med att Avloppsguiden startade finns ett

forum med en stor mängd samlad information och vissa kommuner har startat upp en rådgivningsfunktion som vänder sig till fastighetsägare med enskild VA-försörjning. I maj 2025 startade även GemVA som är en intresseförening för VA-samfälligheter och fastighetsägare med VA-försörjning via gemensam anläggning. Från både entreprenörer, leverantörer och VA-samfälligheter finns en önskan om tydliga riktlinjer från kommunerna, dvs tydliga krav och villkor som är skäliga och beaktar likställighetsprincipen samt tydlig och anpassad information.

I syfte att tillskapa ny bebyggelse på landsbygd har Norrtälje kommun tagit beslut om att testa §6 LAV genom detaljplaneläggning av tre separata pilotområden där enskilda gemensamma VA-anläggningar utanför VA-verksamhetsområdet ska prövas. Exploatörerna i pilotområdena utreder möjligheten till enskild gemensam VA-försörjning trots att områdena enligt LAV §6 betraktas som större sammanhang. I projekten deltar representanter från kommunens olika förvaltningar samt bolag. Projekten är i utredningsfas och det är fortfarande oklart om det är möjligt att ordna enskilda gemensamma VA-lösningar för dessa områden.

3.4 Föreläggande om verksamhetsområde – risker, konsekvenser och förebyggande åtgärder

Konsekvenser av ett föreläggande om att besluta om verksamhetsområde och ordna en allmän anläggning är något som många VA-huvudmän önskar undvika. Att i efterhand behöva ordna en allmän anläggning i befintlig bebyggelse blir generellt mer kostsamt och tidskrävande än om den allmänna anläggningen ordnats i samband med att bebyggelsen uppfördes. Dessutom innebär föreläggande att VA-huvudmannen behöver prioritera VA-utbyggnad i områden med föreläggande vilket innebär att andra prioriterade åtgärder skjuts på framtiden. Baserat på intervjuer och erfarenheter från VA-planering i kommuner över hela landet bedöms att risker för föreläggande om att upprätta verksamhetsområde i bebyggelsegrupper som utgör ett större sammanhang inte helt kan elimineras. Dock kan det finnas sätt att förebygga risker för föreläggande liksom konsekvenser av ett föreläggande när risken inte helt kan elimineras. Nedan presenteras kortfattat ett antal åtgärder i detta syfte, vilka baseras på intervjuer och tidigare erfarenheter.

3.4.1 Vattentjänstplan och översiktsplan

För att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar VA-försörjning på landsbygden behöver kommuner nå samsyn mellan berörda förvaltningar och i vägledande styrdokument såsom vattentjänstplan och översiktsplan redogöra för kommunens långsiktiga planering samt de förutsättningar, bedömningar och ställningstaganden som ligger till grund för planeringen. En viktig del i detta arbete är att omsorgsfullt bedöma behovet av allmän VA för befintlig och planerad bebyggelse med särskild hänsyn till förutsättningar att tillgodose behovet genom enskild anläggning. Behovsutredningen bör även omfatta bebyggelse som i dagsläget försörjs genom enskild gemensam anläggning.

Rent allmänt har kostnadsbilden betydelse för intresset från fastighetsägare och samfälligheter att kräva att VA-huvudmannen övertar ansvaret för VA-försörjningen. Om kostnaden för VA-huvudmannen för anslutning till allmänna VA-nätet rejält överskrider det normala kan finnas möjligheter att ta ut en högre taxa från de fastigheter som ansluts, vilket då också kan minska risken för krav på anslutning. Det har dock visat sig svårt att få rätt till sådan sär taxa vid domstolsprövning, varför instrumentet bedöms som tveksamt om inte kostnadsbilden och andra förutsättningar avviker väsentligt från annan bebyggelse inom verksamhetsområdet.

Efter genomförd behovsutredning och kartläggning av förutsättningar för enskild VA-försörjning bör kommunen överväga att begränsa bebyggelse där föreläggande om VO skulle bli smärtsamt att hantera.

3.4.2 Planläggning och markåtkomst

Planläggning ger kommunen större möjligheter att styra mot gemensamhetsanläggning men förutsätter en föregående omsorgsfull behovsutredning. För att ge goda förutsättningar för att en gemensamhetsanläggning ska fungera långsiktigt samt minska konsekvenserna för VA-huvudmannen vid ett eventuellt framtida föreläggande är det viktigt att mark reserveras för gemensamma anläggningar, oaktat om anläggning planeras att förläggas i kvartersmark eller allmän platsmark. Vidare behöver plan- och genomförandeprocessen säkerställa att en anläggning verkligen tillkommer och att anläggningsförrättning verkställs.

Vid framtagande av arbetsätt och riktlinjer för planläggning med enskild gemensam VA-försörjning kan inspiration inhämtas från andra kommuner som arbetat med frågan och utarbetat riktlinjer och arbetsprocesser, som exempelvis Luleå kommun.

3.4.3 Lokala föreskrifter

Införande av lokala föreskrifter med anmälnings- och/eller tillståndsplikt för enskilda vattentäkter kan bidra till ett långsiktigt hållbart vattenuttag i områden med begränsad vattentillgång.

3.4.4 Tillståndsprövning

Kommunspecifika riktlinjer kring vilka villkor som bör och kan ställas i samband med tillståndsprövning kan bidra till minskad risk avseende miljö- och hälsoskydd och i förlängningen minskad risk för krav på införlivande i verksamhetsområde. Exempelvis kan krav baseras på skyddsnivå formuleras och kommuniceras tydligt till fastighetsägare i kommunen med stöd av Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd om små avloppsanläggningar, HVMFS 2016:17. Tillstånd bör förenas med skäliga villkor i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar enskild VA-försörjning men behöver bedömas från fall till fall med beaktande av 2 kap 7 § MB. Kommunspecifika riktlinjer kan dock redogöra för exempel på vilka villkor som skulle kunna ställas i olika typsituationer, något som skulle kunna underlätta handläggning av tillstånd och även bidra till transparens gentemot fastighetsägare och verksamhetsutövare. Exempel på villkor skulle kunna vara: utsläppsvillkor, service- eller driftavtal, kontrollprogram, drift- och skötselinstruktioner samt krav på markförlagda ledningar och anordningar (frostfri förläggning, dimensioneringskriterier, materialegenskaper såsom styvhetsklass eller tryckklass, toleransklass och provtryckning mm). I arbetet med att ta fram eller revidera kommunala riktlinjer för prövning och tillsyn av små avlopp finns stöd i Havs- och vattenmyndighetens vägledning och Länsstyrelsens GIS-stöd men inspiration kan även hämtas från andra kommuner, exempelvis Värmdö kommun som arbetat aktivt med kommunala riktlinjer för prövning och tillsyn av små avlopp. Även avloppsguiden har en hel del information samlad kring prövning och tillsyn av små avlopp.

3.4.5 Tillsyn

För att lägga resurserna där de gör mest nytta bör en riskbaserad tillsyn tillämpas, förslagsvis med stöd av Havs- och vattenmyndighetens vägledning. Planera även för tillsyn av gemensamhetsanläggningar (ledning, pumpstationer) som ansluter till allmän anläggning för att säkerställa funktion och kvalitet långsiktigt och därmed minska risken för ett framtida föreläggande.

I 1 kap. 6-9 §§ miljötillsynsförordningen (2011:13) återfinns krav som tillsynsmyndigheten behöver uppfylla men det finns kommuner som ännu saknar exempelvis register över samtliga tillsynsobjekt liksom tillsynsplan i erforderlig omfattning trots lagkrav, ofta på grund av resursbrist. Att ta fram en tillsynsstrategi med tillhörande riktlinjer och se till att strategin är politiskt förankrad med tilldelning av erforderliga resurser är av stor vikt för en ändamålsenlig tillsyn med transparens i alla riktningar.

3.4.6 Information och rådgivning

För att VA-samfälligheter ska fungera långsiktigt behövs engagemang och kunskap. Eftersom människor flyttar finns en risk att även engagemang och kompetens flyttar. Även om vissa samfälligheter arbetar aktivt med kompetensöverföring finns kunskapsluckor att fylla och här kan kommunen bidra genom att arbeta med riktade informationsinsatser och erbjuda rådgivning. När det gäller rådgivning är det dock viktigt att de råd som ges inte går på tvärs med kommunala riktlinjer och beslut, varför rådgivare, utöver kunskap om enskilda VA-anläggningar och lagstiftningen som reglerar dessa, behöver vara väl insatta i kommunens och VA-huvudmannens planer, riktlinjer och andra relevanta styrdokument.

4. Diskussion

Att tillåta enskilda gemensamma VA-anläggningar för bebyggelsegrupper som utgör ett större sammanhang enligt LAV innebär en betydande risk för att kommunen i ett senare skede föreläggs besluta om VA-verksamhetsområde och ordna en allmän anläggning. Av förarbetena till LAV torde den risken vara störst för gemensamhetsanläggningar som ansluter till den allmänna anläggningen eftersom det sätter fastighetsägarna i ett sämre VA-rättsligt läge än andra fastighetsägare med förbindelsepunkt i fastighetens omedelbara närhet. Risken förefaller öka med gemensamhetsanläggningens storlek. Samtidigt finns relativt många rättsfall där kommunen förelagts att besluta om verksamhetsområde och ordna en allmän anläggning i bebyggelse med gemensamhetsanläggning som inte är ansluten till den allmänna anläggningen. I dessa fall har domstolen ofta bedömt att förutsättningar för enskild VA-försörjning saknas, inte sällan på grund av att gemensamhetsanläggningen missköts under lång tid eller att tillgång till hälsosamt dricksvatten av tillräcklig mängd saknas.

I rättsfall där Länsstyrelsen förelagt kommunen att besluta om verksamhetsområde och MMD eller MÖD senare upphävt Länsstyrelsens föreläggande har skälen ofta varit att Länsstyrelsen inte kunnat visa att förutsättningar för enskild VA-försörjning saknas eller att kommunen har kunnat visa att det faktiskt finns förutsättningar för enskild VA-försörjning.

Sammantaget tycks ovanstående peka mot att kommunen, för att undvika förelägganden, har en långtgående skyldighet att utreda behov och förutsättningar samt att kommunen behöver ställa upp tillräckliga villkor i tillstånd för enskild VA och aktivt arbeta med tillsyn för att förhindra att enskilda VA-anläggningar missköts och förfaller.

Ny lagstiftning genom införandet av 6 a-d §§ i LAV innebär att kommunen behöver ta fram en vattentjänstplan som ska innehålla kommunens långsiktiga planering av hur behovet av allmänna vattentjänster ska tillgodoses. I och med tillägget i 6 § LAV, sista stycket behöver kommunen ta särskild hänsyn till förutsättningarna att tillgodose behovet av vatten och avlopp genom en enskild anläggning. Kommunen behöver således dels utreda behov enligt 6 § LAV med hänsyn till människors hälsa och miljön, dels förutsättningar för enskild VA-försörjning, och detta i alla befintliga och planerade bebyggelsegrupper som bedöms utgöra ett större sammanhang.

Av de åtgärder som belysts i denna utredning är en omsorgsfullt utarbetad vattentjänstplan - samordnad med översiktsplanen - tillsammans med genomarbetade riktlinjer för prövning och tillsyn av små avlopp de som bedöms ha störst effekt för att säkerställa en långsiktig hållbar VA-försörjning på landsbygden och minska risken för föreläggande. Planläggning ger möjlighet till effektiv process och god utformning av anläggningar. Samtidigt är dessa åtgärder de som kräver mest tid och resurser i form av utredningsarbete och samordning med berörda förvaltningar och aktörer.

5. Slutsatser och rekommendation

Resultatet av denna utredning pekar mot att det finns konkreta sätt att främja en hållbar enskild gemensam VA-försörjning för bebyggelsegrupper i ett större sammanhang på landsbygden och förebygga risken att kommunen föreläggs besluta om VA-verksamhetsområde och ordna en allmän anläggning, även om denna risk inte helt kan elimineras. Åtgärder som föreslås för en långsiktig hållbar försörjning genom enskild gemensam VA-anläggning tycks dessutom bidra till minskad risk för föreläggande om verksamhetsområde.

Baserat på resultatet av denna utredning finns det anledning att gå vidare till steg 2 i utredningen

Sammanfattningsvis är det rimligt att fördjupat undersöka hur följande utvecklingsspår skulle kunna passa i en Uppsala-kontext, för att både tillgodose miljö- och hälsoskydds krav och hålla nere risk för VA-huvudmannen att ta över ansvar och begränsa ekonomiska konsekvenser om risken ändå löses ut:

- Utvecklade krav för tillstånd samt förstärkt tillsyn (MB)
- Utvecklade anläggningsbeslut och kontroll av förvaltning (AL mm)
- Planläggnings- och genomförandeprocess som säkerställer anläggningsförrättning och markutrymme (PBL)
- Rådgivningsfunktion till samfälligheter
- Identifiera lämpliga lägen i ÖP (PBL)
- Utvecklad behovsbedömning i vattentjänstplanen (LAV)

Med hänvisning till genomgången ovan avförs spår som innefattar avtalsanslutning respektive tvångsvis inrättande av samfällid VA-anläggning utan stöd av planinstrumentet.

Tillämpbarheten behöver belysas för ett antal typsituationer:

- Planläggning för ny bebyggelse
- Planläggning för ny bebyggelse och befintlig bebyggelse i syfte att skapa gemensamhetsanläggning för hela planområdet
- Planläggning för befintlig bebyggelse där VA-situationen är problematisk

Delar av spåren har relevans att gå vidare med alldeles oavsett om nuvarande "spelregler" ändras eller inte. De skilda spåren utvecklas nedan och är avstämda med kommunens arbetsgrupp.

5.1 Utvecklade krav för tillstånd samt förstärkt tillsyn (MB)

Här ska skisseras hur tillståndskrav för enskilda gemensamma anläggningar kan sättas för att i ännu högre grad än idag säkerställa varaktig funktion inklusive förnyelse.

Vidare ska identifieras hur tillsynen kan utvecklas så att den leder till proaktiva åtgärder i anläggningen. Tillsynen bör också utvidgas så att den hanterar ledningsnät och pumpstationer.

Slutligen behöver belysas om tillståndsplikt för vattenuttag är rimlig att införa i vissa områden, samt metodiken för att säkerställa tillräcklig tillgång på dricksvatten av god kvalitet, som inte menligt påverkar tillgången för redan existerande vattenanläggningar.

5.2 Utvecklade anläggningsbeslut och kontroll av förvaltning (AL mm)

Fördjupning av hur AL och lagen om förvaltning av samfällda anläggningar kan tillämpas så att det sammantaget underbygger möjligheten till effektivt underhåll och förnyelse och eventuellt fler nyttjare av anläggningen. Undersökning om det kan ställas krav på föreningsförvaltning i samband med anläggningsbeslutet och om det finns möjlighet för extern kontroll av att medel fonderas för underhåll och förnyelse

5.3 Planläggnings- och genomförandeprocess som säkerställer anläggningsförrättning och markutrymme (PBL)

En beskrivning/checklista tas fram av hur plan- och genomförandeprocessen koordineras med tillståndprocessen enligt MB och förrättning enligt AL. Tydliggörande av när i processen lämpliga anläggningstyper identifieras, vattentillgång verifieras mm. Planläggningen behöver säkerställa tillräckligt markutrymme med beredskap också för eventuellt behov av senare större utrymme för anläggningar. Beskrivning av hur anläggningsförrättning säkerställs.

5.4 Rådgivningsfunktion till samfälligheter

Här belyses vilken typ av rådgivning, utöver vad som ges av kommunen vid tillstånds- och tillsyns- och förrättningsärenden, som skulle vara mest verkningsfull. Resonemang om var en sådan rådgivningsfunktion skulle kunna placeras organisatoriskt och vilken omfattning som i så fall är rimlig. Kostnads- och finansieringsbedömning.

5.5 Identifiera lämpliga lägen i ÖP (PBL)

Översiktsplanen kan ange platser eller typlägen samt typsituationer där det kan vara lämpligt att tillåta bebyggelseutveckling på landsbygden som innebär att större sammanhang skapas eller byggs ut ännu mer och där enskilda gemensamma lösningar kan tillåtas. Vilka villkor behöver anges? Beskrivning av hur översiktsplaneprocessen samordnas med revideringen av vattentjänstplanen.

5.6 Utvecklad behovsbedömning i vattentjänstplanen (LAV)

Förutom att på nytt behovsbedöma framför allt bevakningsområden (dvs om vissa av dem istället kan anges som lämpliga för enskilda gemensamma anläggningar) kan VTP:n ange typsituationer och lägen där enskilda gemensamma anläggningar kan vara lämpliga. Koordineras med översiktsplanen enligt ovan. VTP:n kan eventuellt också ange typsituationer eller lägen där sårta för anslutning till den allmänna anläggningen kan tillämpas,

5.7 Paketering

Med den fördjupade genomgången enligt ovan lyfts skilda kombinationer av åtgärder och nivåer av ambitioner fram tillsammans med enkla konsekvensbeskrivningar av dem.

Referenser

Intervjuer

Grundare och rådgivare på Vatteninfo Sverige AB, 2025-03-06
VA-utredare, Norrtälje Vatten och Avfall, 2025-03-14
Jurist, Nordenswan Carlsson AB, 2025-04-08
Sakkunnig på Sveriges kommuner och landsting, 2025-02-17
Sakkunnig anläggningslagen, Uppsala kommun, 2025-02-12
Miljöplanerare, Linköpings kommun, 2025-02-17
Miljö- och hälsoskyddsinspektör, Norrtälje kommun, 2025-04-10
VA-strateg (VA-huvudman), Östersunds kommun, 2025-05-09
Miljöskyddsinspektör (enskilda avlopp och reningsverk), Östersunds kommun, 2025-05-09
Enhetschef, Bygg och miljöavdelningen på Värmdö kommun, 2025-05-15
Styrelsemedlem, Öfre Boängens samfällighetsförening, 2025-04-30
Tidigare anställd på Skandinavisk kommunal teknik, 2025-04-30
Styrelsemedlem, Tummens samfällighetsförening, 2025-05-20 (skriftligt)

Lagar och förordningar

Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL
Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, LAV
Plan- och bygglag (2010:900), PBL
Miljöbalk (1998:808), MB
Anläggningslagen (1973:1149), AL
Miljötillsynsförordning (2011:13)
Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, FMH

Rättsfall

Mark och miljööverdomstolen:
M 4062–09, M 7788–09, M10104-20, M5060-16
Mark- och miljödomstolen:
mål 6972–23, mål 8485–23

VA-planer/Vattentjänstplaner

Program för VA (2020), Östersunds kommun
VA- och vattentjänstplan, Ekerö kommun (samrådshandling)
Vattentjänstplan, Linköpings kommun
Vattentjänstplan, Öraebro kommun
Vattentjänstplan, Helsingborgs kommun
Vattentjänstplan, Jönköpings kommun
Vattentjänstplan, Norrtälje kommun
Bedömningsmodell för områden med enskilt vatten och avlopp, Norrtälje kommun

VA- och vattentjänstplan, Värmdö kommun (granskningshandling)

Vattentjänstplan (2024), Uppsala kommun

Riktlinjer för va-planering (2021), Uppsala kommun

Övriga källor

Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten, LIVSFS 2022:12

Proposition 2005/06:78, Allmänna vattentjänster

Proposition 1955:121, lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Havs- och vattenmyndigheten, Vägledning för tillsyn av små avlopp

Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd (HVMFS 2016:17) om små avloppsanläggningar för hushållspillvatten

Länsstyrelsernas nationella GIS-stöd för provning och tillsyn av små avlopp (2024)

Riktlinjer för provning och tillsyn av små avlopp i Värmdö kommun (2022-12-13)

Klara besked om små avlopp, Rapport 2009:06, Länsstyrelserna i Stockholm, Västra Götaland och Skåne

Avloppsguiden

VA-strategi (webbplats): Särtaxa för anläggningsavgifter – hur ser en bra arbetsprocess ut (2025).

Lantmäteriet, Handbok för anläggningslagen (2025)

Sveriges kommuner och regioner, Cirkulär 23:13

Bilagor

Bilaga 1, Utredningsdirektiv



2026-01-17

Bilaga 3

Enskilda vattentjänster i större sammanhang

1 Innehållsförteckning

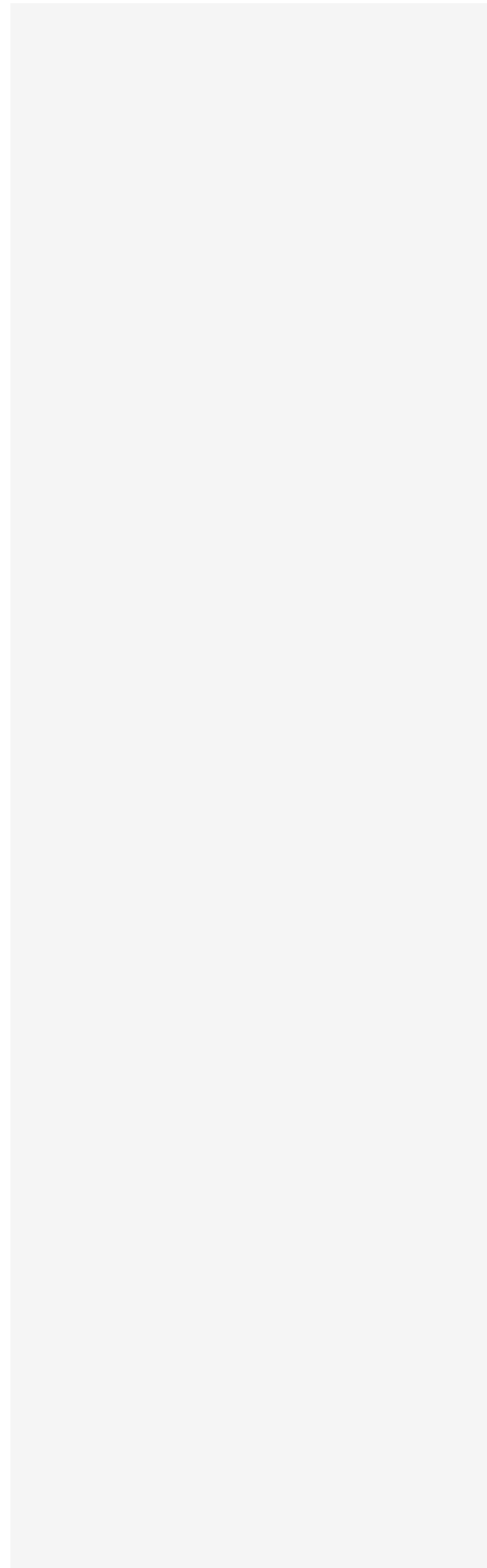
ENSKILDA VATTENTJÄNSTER I STÖRRE SAMMANHANG	1
1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
2 BAKGRUND	5
3 UPPDRAGET	6
4 OLIKA FORMER AV ENSKILDA VA-ANLÄGGNINGAR.....	7
5 GEMENSAMHETSANLÄGGNING ENLIGT ANLÄGGNINGSLAGEN.....	9
5.1 LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING.....	9
5.2 INITIATIVRÄTT	11
5.3 SAKÄGARE	12
5.4 PRÖVNINGEN.....	12
5.4.1 <i>Väsentlighetsvillkoret</i>	13
5.4.2 <i>Båtnadsvillkoret</i>	14
5.4.3 <i>Opinionsvillkoret</i>	15
5.4.4 <i>Bästa läge och utförande</i>	15
5.4.5 <i>Överensstämmelse med detaljplan</i>	16
5.4.6 <i>Utomplansbestämmelser</i>	16
5.4.7 <i>Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse</i>	16
5.5 KOSTNADSANSVAR	17
5.6 KOMMUNEN SOM DELÄGARE I GA	17
5.7 ÖVERPRÖVNING	17
5.8 SYSSLOMAN ENLIGT 33 A § ANLÄGGNINGSLAGEN	18
5.9 OMPRÖVNING.....	20
6 LAG OM FÖRVALTNING AV SAMFÄLLIGHETER.....	21
6.1 VERKSAMHETENS HUVUDDRAG	21
6.2 DELÄGARFÖRVALTNING	21
6.3 FÖRENINGSFÖRVALTNING	21
6.4 EKONOMI	22
6.5 FRÄMMANDE VERKSAMHET	22
6.6 SYSSLOMAN ENLIGT 31 § SFL	23
7 ENSKILDA VA-ANLÄGGNINGAR	24
8 KOMMUNERS ANSVAR FÖR ALLMÄNNA VA-ANLÄGGNINGAR	25
8.1 KORT OM LAG OM ALLMÄNNA VATTENTJÄNSTER	25

8.2	ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH KOMMUNALT VERKSAMHETSOMRÅDE.....	25
8.3	VATTENTJÄNSTPLAN.....	26
8.3.1	Vattentjänstplanens koppling till översiktsplanen	27
9	PLAN- OCH BYGGLAGEN	28
9.1	GRUNDLÄGGANDE KRAV	28
9.1.1	En proportionalitetsavvägning.....	28
9.1.2	Särskilda regler i miljöbalken.....	29
9.1.3	Mark som är lämpad för ändamålet	29
9.1.4	Utredningar	30
9.2	HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATS	30
9.3	TRE MEDEL FÖR ATT SÄKRA PLANGENOMFÖRANDE	31
9.4	PLANBESTÄMMELSER	32
9.4.1	Allmän plats	33
9.4.2	Kvartersmark	33
9.5	GENOMFÖRANDEAVTAL	36
9.6	PLANBESKRIVNING	37
9.7	TILLSYN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN	37
10	KOMMUNENS BEHÖRIGHET	38
10.1	LİKSTÄLLIGHETSPRINCIPEN	38
11	TILLSTÅND OCH TILLSYN AVSEENDE DRICKSVATTEN OCH AVLOPP	39
12	SLUTSATSER.....	40
12.1	MEDEL FÖR ATT MÖJLIGGÖRA ENSKILDA VA-ANLÄGGNINGAR	40
12.2	MEDEL FÖR ATT UTFÖRA ENSKILDA VA-ANLÄGGNINGAR.....	42
12.3	MEDEL FÖR ATT FÖRVALTA ENSKILDA VA-ANLÄGGNINGAR	43
12.4	SÄRSKILT OM GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	43
13	SLUTORD.....	46
14	MÖJLIGT ARBETSSÅTT	47
A.	ANPASSA ÖVERSIKTSPLAN OCH ÖVERSIKTSPLAN	47
B.	UTFORMA KOMMUNALT STÖD MED BEAKTANDE AV KOMMUNALLAGEN	47
C.	DETALJUTFORMNING AV DETALJPLANER	47
D.	TILLSTÅND.....	47
E.	INRÄTTANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING M.M.	47
F.	TILLSYN	48

vesterlins

2026-01-17

4 (48)



2 Bakgrund

Uppsala kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan. Det finns önskemål om att utveckla delar av landsbygden där det saknas förutsättningar att tillhandahålla allmänna vattentjänster. Av det skälet behöver det utredas om och i så fall hur önskad utveckling kan ske på landsbygden baserad på enskilda vattentjänster.

En begränsande faktor för utbyggnaden av enskilda vattentjänster är lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. Enligt den är nämligen kommunen skyldig att, under vissa förutsättningar, bestämma verksamhetsområde och inom det tillhandahålla allmänna vattentjänster. Ansvaret begränsas till områden där vattentjänsterna behöver ordnas i *ett större sammanhang* om det behövs med hänsyn till *skyddet för människors hälsa eller miljön*.

Vattentjänstlagen ger visst utrymme att acceptera enskilda vattentjänster såväl inom som utom kommunalt verksamhetsområde. Huruvida en enskild anläggning kan accepteras beror av ett antal faktorer. För att möjliggöra en förutsägbar, strukturerad samhällsutveckling på landsbygden behöver dessa faktorer klargöras och en metodik beskrivas.

3 Uppdraget

Vi har fått i uppdrag av Göran Carlén, på Uppsala kommun, att redogöra för de faktorer som avgör om enskilda va-anläggningar kan accepteras, trots att det är fråga om ett sådant större sammanhang som kan aktivera kommunens ansvar att inrätta ett verksamhetsområde enligt vattentjänstlagen.

Uppdraget omfattar vidare att redogöra för hur kommunen genom ett välstrukturerat arbetsätt kan använda sig av anläggningslagen (1973:1149) och lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) för att säkerställa att enskilda va-anläggningar kommer till stånd.

Vi redovisar vårt uppdrag genom detta PM.

4 Olika former av enskilda va-anläggningar

En enskild va-anläggning – dvs. en anläggning för en eller flera av de två vattentjänsterna vattenförsörjning (dricksvatten) och avlopp (spillvatten och dagvatten) – kan utföras och ägas av en enskild fastighetsägare, av flera fastighetsägare gemensamt eller av en juridisk person.

Om anläggningen ägs av en enskild fastighetsägare och utförs på dennes egna mark krävs ingen särskilda upplåtelse för det utrymme där anläggningen är belägen. Om anläggningen utförs på annans mark upplåts normalt rätt till utrymmet genom servitut.

För det fall att anläggningen hör till flera fastigheter gemensamt kan rätten till utrymme säkras antingen genom servitut eller genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Det senare – att inrätta en gemensamhetsanläggning – är vanligast, eftersom den lösningen inte bara säkrar ett utrymme utan också reglerar hur fastigheternas ägare ska samverka vid förvaltning av anläggningen.

Det finns också andra former av samverkan kring en enskild va-anläggning, såsom olika former av va-föreningar och enskilda va-bolag, men ingen av dessa erbjuder samma förutsägbarhet, kontroll och sakrättsliga skydd för fastighetsägarna som en gemensamhetsanläggning. Det kan upplevas som riskabelt att möjliggöra för vinstdrivande bolag att tillhandahålla vattentjänster inom ett område, eftersom en enskild va-leverantör inte är bunden av vattentjänstlagens regler bland annat i fråga om prissättning och rätt att ansluta bebyggelse.

Av de skäl som har redovisats ovan är gemensamhetsanläggningar den dominerande formen för att utföra, äga och samverka kring enskilda va-anläggningar som tillgodoser flera fastigheters behov. I redogörelsen nedan behandlar vi inte möjligheten att inrätta enskilda va-anläggningar genom servitut, eftersom det är ovanligt i fråga om anläggningar i sådana *större sammanhang* som kan aktivera kommunens ansvar. Framställningen koncentreras till enskilda va-anläggningar i form av gemensamhetsanläggningar. Vi behandlar också ägande av enskild va-anläggning som juridisk person, men relativt kortfattat.

Det bör nämnas att de vattentjänster som behandlas i detta PM är dricksvatten, spillvatten och dagvatten. I dag har skyfallshanteringen allt större betydelse vid planläggning, men ansvaret för sådana åtgärder regleras inte i vattentjänstlagen. Det är alltså inte den kommunala va-huvudmannens ansvar, även om skyfallshanteringen så klart inte kan struktureras utan hänsyn till hanteringen av dagvatten.

Även om den kommunala va-huvudmannen inte kan åläggas ansvar för skyfallshantering så är det inte orimligt att säkra ansvar för skyfallsåtgärder genom gemensamhetsanläggning. Fastighetsägarkollektivet kan alltså åläggas ett större ansvar än vad som kan åläggas den kommunala va-huvudmannen.

5 Gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen

Med tillämning av anläggningslagen kan en anläggning som är gemensam för flera fastigheter inrättas som en gemensamhetsanläggning, 1 § anläggningslagen. Fråga om inrättande av gemensamhetsanläggning initieras genom ansökan till lantmäterimyndigheten.¹ Prövningen sker i form av en lantmäteriförrättning.

Den som äger fastighet som ska delta i gemensamhetsanläggningen och den som äger den mark där utrymme för gemensamhetsanläggningen ska upplåtas är sakägare i förrättningen, se vidare nedan.

En gemensamhetsanläggning kan, enkelt uttryckt, sägas innebära dels *en rätt* för delägarna att ta visst utrymme i anspråk för anläggningen, dels en skyldighet för delägarna att utföra och förvalta anläggningen. Skyldigheten omfattar också en fördelning av kostnadsansvaret delägarna emellan.

Den rätt att ta utrymme i anspråk för gemensamhetsanläggning är till sin karaktär ett servitut.

En gemensamhetsanläggning kan enbart ändras eller upphävas genom en ny förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Det är vanligt att en samfällighetsförening förvaltar flera olika gemensamhetsanläggningar. Det kan vara anläggningar för olika ändamål, exempelvis en gemensamhetsanläggning för väg och en för vattentjänster. Det kan också vara två olika gemensamhetsanläggningar för exempelvis vägar, men där vägarna ligger i närheten av varandra. Motsvarande är möjligt för flera gemensamhetsanläggningar avseende vattentjänster.

5.1 Lantmäteriförrättning

Gemensamhetsanläggning inrättas, som nämnts ovan, genom en lantmäteriförrättning. Förrättningen handläggs av en förrättningslantmätare. Denne ansvarar för att utreda förutsättningarna för att bifalla sökandens yrkande samt för att fatta beslut i ärendet.

¹ Det finns 41 lantmäterimyndigheter i Sverige. Av dessa är 40 kommunala och en (Lantmäteriet) statlig. Där det finns en kommunal lantmäterimyndighet handlägger den kommunala myndigheten som huvudregel alla förrättningar i kommunen. Ansökan om att inrätta en gemensamhetsanläggning ges i dessa fall alltså in till den kommunala myndigheten.

Lantmäterimyndigheten kan inte själv ta initiativ till anläggningsförrättning, utan en förrättning initieras först sedan behörig part har gett in en ansökan till myndigheten, se vidare nedan.

Lantmäterimyndigheten har ett officialutredningsansvar, 21 § anläggningslagen. Det innebär att lantmäterimyndigheten ansvarar för att förutsättningarna för att fatta anläggningsbeslut utreds i tillräcklig omfattning.

Ett led i den utredningen kan vara att samråda med berörda myndigheter. Det innebär att lantmäterimyndigheten, vid behov, samråder med de sektorsmyndigheter som har särskild kunskap eller ett särskilt ansvar inom det område som förrättningen avser. I praktiken riktas samrådet ofta mot kommunen eller länsstyrelsen, exempelvis i fråga om påverkan på allmänna intressen eller i fråga om hur en detaljplan ska tolkas.

Om det krävs tillstånd för att utföra en gemensamhetsanläggning eller för att bedriva verksamhet i anläggningen och tillstånd saknas när lantmäterimyndigheten prövar om gemensamhetsanläggning kan inrättas, så behöver lantmäterimyndigheten avgöra om nödvändiga tillstånd kommer att kunna lämnas i framtiden. Om det är osäkert kan lantmäterimyndigheten förelägga sökanden att först inhämta tillstånd, innan förrättningen fortsätter, 21 § tredje stycket anläggningslagen.

Om en gemensamhetsanläggning inte bedöms kunna inrättas enligt ansökan,² inte ens efter att sökanden eller annan delägare som har varit aktiv i förrättningen har fått möjlighet att justera sin talan, ska förrättningen ställas in, 19 § anläggningslagen och 4 kap. 31 § fastighetsbildningslagen (1970:988). En sådan inställd förrättning utgör normalt inte hinder mot att frågan om att inrätta gemensamhetsanläggning återigen tas upp till prövning vid ett senare tillfälle, om förhållandena har ändrats eller om andra skäl förs fram till stöd för inrättande av gemensamhetsanläggning.

Om en gemensamhetsanläggning kan inrättas enligt ansökan ska lantmäterimyndigheten fatta anläggningsbeslut, tillträdesbeslut, ersättningsbeslut, kostnadsfördelningsbeslut och avslutningsbeslut.

Genom *anläggningsbeslutet* bestäms bland annat vilken anläggning som ska utföras, var den ska utföras, inom vilken tid den ska utföras, vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen samt hur kostnaderna för anläggningens utförande och

² Exempelvis för att nödvändiga tillstånd saknas och inte bedöms kunna meddelas i framtiden eller för att villkoren till skydd för allmänna eller enskilda intressen i anläggningslagen inte är uppfyllda.

drift ska fördelas fastigheterna emellan genom andelstal.³ Om gemensamhetsanläggning inte utförs inom utsatt tid förfaller beslutet, 33 § anläggningslagen. Förutsättningarna återgår då till de som gällde innan beslut fattades.

Genom *tillträdesbeslutet* bestäms när delägarna får ta marken i anspråk och därmed också när anläggningsbeslutet kan genomföras fysiskt.

Av *ersättningsbeslutet* följer vilken ersättning som respektive delägare ska utge till den eller de fastighetsägare som upplåter mark för gemensamhetsanläggningen.

Lantmäterimyndigheten bestämmer hur myndighetens kostnader, förrättningskostnaderna, ska fördelas mellan delägarna genom ett *kostnadsfördelningsbeslut*. Förrättningskostnaderna består i huvudsak av lantmäterimyndighetens upparbetade tid men kan också omfatta utredningar, såsom värdeutlåtanden och tekniska utredningar som lantmäterimyndigheten har beställt av sakkunniga.

Förrättningen avslutas genom att *avslutningsbeslut*. Det är normalt först sedan avslutningsbeslut har fattats som det går att överklaga de beslut som har fattats i förrättningen.

Lantmäterimyndighetens beslut kan överklagas till mark- och miljödomstolen, se vidare nedan.

5.2 Initiativrätt

Rätt att initiera en anläggningsförrättning har bland annat ägare av fastighet som ska delta i gemensamhetsanläggningen, 18 § första stycket 1 anläggningslagen. Endera av de fastighetsägare som ska delta kan alltså, antingen enskilt eller tillsammans, genom en ansökan till lantmäterimyndigheten tillse att en förrättning initieras.

Kommunen har en särskild initiativrätt, 18 § första stycket 3 anläggningslagen. Även om kommunen inte äger en fastighet som ska delta, kan kommunen initiera en anläggningsförrättning om kommunen anser att det tillgodoser ett allmänt behov att gemensamhetsanläggning inrättas för ändamålet. Med stöd av bestämmelsen kan kommunen tillse att en anläggningsförrättning inleds exempelvis för att genomföra utbyggnaden av va-anläggningar som förutsatts i en detaljplan eller för att det finns ett behov av gemensamhetsanläggning kopplat till miljö eller hälsa inom bebyggelsen. Kommunen är i de fall kommunen inte äger fastighet som ska delta inte sakägare i

³ Andelstalen kan också hanteras utanför anläggningsbeslutet, men det är mindre vanligt.

förrättningen, utan enbart en initiativtagare som sedan saknar den rätt att delta i förrättningen och föra talan som tillkommer sakägare.

Gemensamhetsanläggning kan inrättas också för fastigheter vars ägare inte vill delta. Kommunen kan således yrka på att även befintliga fastigheter ska ingå i den enskilda anläggningen. Ett yrkande om det kan framställas i samband med att en enskild fastighet bildas, i anslutning till ett område med en enskild va-anläggning. Huruvida dessa fastigheter kan anslutas tvångsvis får bedömas utifrån de villkor som redovisas nedan under punkten 5.4.

5.3 Sakägare

De som har rätt att föra talan i lantmäteriförrättning benämns sakägare. En sakägare kan bland annat framställa yrkanden och lämna medgivande. En sakägare har också särskild rätt till insyn i handläggningen.

Sakägarstatus tillkommer den vars rätt berörs, dvs. ägare av fastighet som ska delta i gemensamhetsanläggningen samt ägare av fastighet som upplåts för gemensamhetsanläggningen. Sakägare är också innehavare av rättighet – normalt innehavare av nyttjanderätt eller servitut – som påverkas av gemensamhetsanläggningen. Om kommunen äger någon av de fastigheter som ska belastas av gemensamhetsanläggningen, eller ska delta i den, är kommunen i egenskap av fastighetsägare sakägare i förrättningen.

En gemensamhetsanläggning inrättas ofta i samband med att fastighetsbildning sker. Det innebär att gemensamhetsanläggning ofta bildas i samband med att en exploatör låter stycka upp tomter, exempelvis för bostadshus, efter att detaljplanen har antagits. I det skedet har exploatören normalt ännu inte överlåtit marken till tagarna – exempelvis en bostadsrättsförening eller en privatperson – varvid exploatören ofta är den enda sakägaren. Några besvärliga intressekonflikter föreligger då inte i förrättningen, varför anläggningsbeslutet normalt utformas på det sätt som exploatören vill.

5.4 Prövningen

Lantmäterimyndigheten ska pröva om gemensamhetsanläggning kan inrättas enligt ansökan. Har flera, oförenliga, ansökningar lämnats in ska lantmäterimyndigheten avgöra vilken av ansökningarna som ska läggas till grund för beslut, dvs. vilken parts intresse som ska ges företräde.

För att en ansökan ska kunna läggas till grund för beslut måste ett antal villkor i anläggningslagen vara uppfyllda. Vissa villkor har ställts upp till skydd för allmänna intressen, andra till skydd för enskilda intressen.

De villkor som har ställts upp till skydd för enskilda intressen är dispositiva. Det innebär att de kan frångås om den fastighetsägare som skyddas av bestämmelsen medger avsteg. Finns ett sådant medgivande behöver således lantmäterimyndigheten inte pröva om villkoret är uppfyllt. Ett medgivande kan därmed möjliggöra att gemensamhetsanläggning inrättas på ett sätt som annars inte vore möjligt, på grund av att det strider mot skyddet för ett enskilt intresse. Ett medgivande kan också innebära att en åtgärd som visserligen kan ske tvångsvis (eftersom skyddet för enskilt intresse inte hade hindrat den) kan beslutas utan djupare utredning. En ansökan som stöds av medgivanden underlättar således förrättningen avsevärt. Den ökar förutsägbarheten och begränsar förrättningskostnaderna.

Ett medgivande är en ensidig processhandling riktad till förrättningslantmätare. Ett korrekt medgivande är bindande i förrättningen, och kan alltså inte frångås ensidigt av den som har lämnat det. I anläggningsförrättningar med flera olika markägare, dvs. när det inte är en byggherre som äger samtliga deltagande fastigheter, är det vanligt att fastighetsägarna lämnar medgivanden som villkoras av att övriga fastighetsägare lämnar motsvarande medgivande. Denna typ av ömsesidigt villkorade medgivanden kallas överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning. För att ett medgivande respektive en överenskommelse ska ha avsedd verkan måste handlingen vara undertecknad av samtliga som berörs av avståndet från de dispositiva reglerna. Ett bindande medgivande respektive en bindande överenskommelse kan också lämnas muntligen vid lantmäterisammanträde.

De villkor som gäller till skydd för allmänna intressen är indispositiva. Det innebär att lantmäterimyndigheten alltid måste pröva om de är uppfyllda oavsett om sakägarna är överens. Vid prövningen av dessa villkor är det, som nämnts ovan, vanligt att lantmäterimyndigheten samråder med berörda sektorsmyndigheter, främst kommunen och länsstyrelsen, för att avgöra om villkoret är uppfyllt.

Villkoren till skydd för enskilda och allmänna intressen finns i 5–11 §§ anläggningslagen.

5.4.1 Väsentlighetsvillkoret

Gemensamhetsanläggning får bara inrättas för fastighet för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen, 5 § anläggningslagen. Med väsentlig betydelse avses enligt förarbetena att fastigheten ska ha påtaglig nytta av anläggningen.

Utgångspunkten vid en bedömning av nyttan är de förhållanden som gäller vid tidpunkten för prövningen.

En bostadsfastighet har normalt påtaglig nytta av vattentjänster i form av färskvatten och hantering av spillvatten. Beroende av förutsättningarna på platsen kan påtaglig nytta också omfatta anläggning för hantering av dagvatten. Om behov föreligger och det inte tillgodoses genom en egen anläggning eller en allmän anläggning så är väsentlighetsvillkoret normalt uppfyllt. Att en fastighetsägare säger sig ha för avsikt att inrätta en egen anläggning, och därför inte behöver ha del i en gemensam, har normalt ingen betydelse. Vidare saknar det betydelse om en fastighetsägare visserligen har tillgång till en egen anläggning, men den är undermålig visavi de krav som kan ställas av tillstånds- och tillsynsmyndigheter. Det innebär att en fastighetsägare som har en egen funktionell anläggning kan tvingas in i en gemensamhetsanläggning för va vid ett senare tillfälle om den egna anläggningen inte längre fungerar. En fastighetsägare kan alltså, beroende av förhållandena på fastigheten, tvingas in i en gemensamhetsanläggning för vattentjänster mot sin vilja antingen när gemensamhetsanläggningen bildas eller vid senare tillfälle.

Det är normalt av väsentlig betydelse för fastighet utanför kommunalt verksamhetsområde att delta i gemensamhetsanläggning för enskilda vattentjänster.

Väsentlighetsvillkoret är dispositivt och kan således frångås av fastighetsägare genom medgivande.

Väsentlighetsvillkoret prövas inte om det genom fastighetsindelingsbestämmelser i en detaljplan har bestämts att en gemensamhetsanläggning ska inrättas och detaljplanens genomförandetid inte har gått ut, 6 a § anläggningslagen. Se vidare nedan. Vår bild är att fastighetsindelingsbestämmelser för inrättande av gemensamhetsanläggning används mycket sällan, och vi har aldrig stött på någon sådan planbestämmelse i Uppsala kommun.

5.4.2 Båtnadsvillkoret

Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför, 6 § anläggningslagen. Av båtnadsvillkoret följer att varje gemensamhetsanläggning ska medföra nettonytta. Normalt uppstår nyttan genom att fastigheterna, sedan de har fått tillgång till anläggningen, ökar så pass mycket i värde att värdeökningen överstiger kostnaderna för att inrätta anläggningen.

Kommentar [RC1]: sker detta genom kommunens initiativrätt, och vilken del av kommunen har det??

Båtnadsbedömningen begränsas dock inte enbart till de ekonomiska förutsättningarna. Också andra värden ska beaktas. Det innebär att en gemensamhetsanläggning som visserligen inte medför ekonomisk netto nytta ändå kan anses ge båtnad om nyttan av övriga värden överväger kostnaderna. Till sådana andra värden räknas bland annat skydd för människors hälsa och miljön.

En gemensamhetsanläggning för enskilda vattentjänster utanför kommunalt verksamhetsområde ger normalt båtnad.

Båtnadsvillkoret är inte dispositivt.

Båtnadsvillkoret prövas inte om det genom fastighetsindelingsbestämmelser i en detaljplan har bestämts att en gemensamhetsanläggning ska inrättas på viss plats och detaljplanens genomförandetid inte har gått ut, 6 a § anläggningslagen. Se vidare nedan.

5.4.3 Opinionsvillkoret

Gemensamhetsanläggning får inte inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det, 7 § anläggningslagen. Syftet med opinionsvillkoret är, något förenklat, att gemensamhetsanläggning inte ska kunna inrättas för anläggningar som delägarna varken vill inrätta eller förvalta.

För bostadsfastigheter finns det normalt inga beaktansvärda skäl till att neka inrättande av en gemensamhetsanläggning för vattentjänster om inte ägaren har löst behovet på egen hand.

Opinionsvillkoret är givetvis dispositivt.

5.4.4 Bästa läge och utförande

En gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad, 8 § anläggningslagen. Det innebär att om det finns alternativa yrkanden i fråga om var anläggningen ska utföras eller hur anläggningen ska utformas, så ska lantmäterimyndigheten välja "bästa" läge och "bästa" utförande. I praktiken innebär det att lantmäterimyndigheten ska rangordna yrkandena från "bäst" till "sämst" för att därefter välja det läge och utförande som är bäst, men inte leder till oskäligen kostnader.

Anläggningen behöver inte alltid optimeras utifrån rådande behov, utan hänsyn får tas till behovet av framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande. Sådan hänsyn får dock bara tas om åtgärden medför endast ringa ökning av kostnaden.

Villkoret är dispositivt.

5.4.5 Överensstämmelse med detaljplan

En gemensamhetsanläggning får inte inrättas i strid med detaljplan eller andra markanvändningsbegränsande bestämmelser, 9 § anläggningslagen. Det innebär att en gemensamhetsanläggning måste placeras och utformas i enlighet med planbestämmelser men också i enlighet med olika områdesskydd. De vanligaste områdesskydden är de som regleras i 7 kap. miljöbalken.

Bestämmelsen innebär att det har stor betydelse att detaljplaner utformas för att möjliggöra utförandet av enskilda vattentjänster. Ett stort antal planbestämmelser står till buds, se vidare nedan.

Villkoret är inte dispositivt.

5.4.6 Utomplansbestämmelser

Också utanför detaljplanelagt område ska hänsyn tas till planintressen, i praktiken främst kommande detaljplaner, 10 § anläggningslagen. Var och hur en gemensamhetsanläggning kan inrättas kan alltså påverkas om kommunen står i begrepp att planlägga området men detaljplanen ännu inte är klar.

Villkoret är inte dispositivt. Kommunens åsikt tillmäts stor betydelse, men den tidigare kommunala vetorätten i frågan har tagits bort.

5.4.7 Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse

Gemensamhetsanläggning får inte inrättas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse, 11 § anläggningslagen. Det gäller dock inte om anläggningen är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Villkoret är inte dispositivt.

5.5 Kostnadsansvar

Kostnaderna för att inrätta en gemensamhetsanläggning ska fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt, 29 § anläggningslagen. Normalt innebär det att kostnaderna fördelas enligt andelstalen för gemensamhetsanläggningens utförande.

Om ansökan inte läggs till grund för anläggningsbeslut – dvs. om förrättningen ställs in efter att lantmäterimyndigheten har konstaterat att den sökta åtgärden inte kan genomföras, inte ens om sökanden justerar sitt yrkande – ska förrättningskostnaderna fördelas mellan sökandena, 29 § tredje stycket anläggningslagen samt 2 kap. 7 § fastighetsbildningslagen. Om kommunen ensam har ansökt om att inrätta gemensamhetsanläggningen, svarar alltså kommunen ensam för samtliga förrättningskostnader i detta fall.

5.6 Kommunen som delägare i ga

Det har från kommunalt håll framförts önskemål om en kommun bör kunna ingå i en gemensamhetsanläggning i egenskap av kommun, dvs. utan att äga någon av de deltagande fastigheterna. Bakgrunden till önskemålet har varit att kommunen därmed ska kunna ges visst inflytande över anläggningens användning och förvaltning.

Intresset har lett fram till ett lagförslag som dock inte lades till grund för lagstiftning. Orsaken till att förslaget förkastades var bland annat att det skulle komplicera prövningen – inte minst gällande villkoren i 5–11 §§ anläggningslagen – om bedömningen inte enbart skulle göras med beaktande av olika objekt (fastigheter) utan också med beaktande av subjekt (kommuner). Det är inte sannolikt att lagstiftningen kommer att ändras inom överskådlig framtid. Kommunens möjlighet påverka utformning och förvaltning kommer såldes även fortsatt vara begränsad till den kommunala initiativrätten samt kommunens möjlighet att delta i gemensamhetsanläggning som fastighetsägare.

5.7 Överprövning

Sakägare som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut kan överklaga det till mark- och miljödomstolen, 30 § anläggningslagen och 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen. Det gäller såväl om lantmäterimyndigheten beslutat avser att inrätta en gemensamhetsanläggning som om beslutat avser att ställa in förrättningen utan att någon gemensamhetsanläggning har bildats.

Länsstyrelsen har rätt att överklaga anläggningsbeslut som myndigheten anser strider mot bestämmelse till skydd för allmänt intresse, 30 § anläggningslagen och 15 kap. 8 § fastighetsbildningslagen.

Har lantmäterimyndigheten beslutat att ställa in förrättning som har sökts av kommunen, men kommunen inte äger någon fastighet som berörs, har kommunen särskild rätt att överklaga, 30 § anläggningslagen och 15 kap. 9 § fastighetsbildningslagen. Kommunen kan alltså i dessa fall agera för att anläggningsbeslut trots allt ska fattas, men då efter överprövning i domstol.

Mark- och miljödomstolens beslut kan överklagas till Mark- och miljööverdomstolen och därifrån till Högsta domstolen. Överklagan till Mark- och miljööverdomstolen och Högsta domstolen kräver dock prövningstillstånd, vilket innebär att överprövning enbart sker vid uppenbara fel hos underinstanserna eller om frågan har prejudikatsintresse.

5.8 Syssloman enligt 33 a § anläggningslagen

Sedan ett anläggningsbeslut har fått laga kraft ska delägarna gemensamt verka för att beslutet genomförs, dvs. att de beslutade anläggningarna kommer till stånd. Så ska ske inom den genomförandetid som lantmäterimyndigheten har bestämt. Om det kan antas att delägarna inte avser att utföra gemensamhetsanläggningen inom genomförandetiden kan en eller flera delägare eller kommunen tillse att en syssloman tillsätts. Sysslomannen har då till uppgift att för delägarnas räkning tillse att anläggningen kommer till stånd. Sysslomannens kostnader debiteras sedan delägarna.

Möjligheten att förordna om en syssloman gäller oavsett om gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning, se vidare nedan. Om det är fråga om delägarförvaltning ligger det dock närmre till hands att först inrätta en samfällighetsförening för att därefter behandla frågan på ett delägarsammanträde.

För att lantmäterimyndigheten ska kunna förordna om en syssloman behöver den som ansöker om åtgärden kunna visa att det *skäligen kan befaras* att anläggningen inte kommer att utföras inom den tid som har angetts i anläggningsbeslutet. Det behöver således inte vara klarlagt att anläggningen inte kommer att utföras, det räcker med att det finns en betydande risk som stöds av faktiska omständigheter. Ju närmare genomförandetidens utgång behovet av en syssloman påkallas, desto starkare torde skälen normalt anses vara. Omständigheter som kan ge stöd för att utse en syssloman

är att en majoritet av delägarna är emot att utföra anläggningen, att medel inte har anskaffats eller att ett upphandlingsförförande inte har inletts.

Det finns i vissa fall möjlighet att förlänga utförandetiden, 33 a § anläggningslagen. Om sysslomannen kommer in så pass sent att det inte är möjligt att utföra anläggningen inom beslutad utförandetid har denne alltså möjlighet att kontakta lantmäterimyndigheten och begära förlängd utförandetid, till undvikande av att anläggningsbeslutet annars skulle förfalla.

Om lantmäterimyndigheten anser att det saknas förutsättningar att förordna om en syssloman kan i stället länsstyrelsen förordna om ledamöter i styrelsen med åberopande av 31 § lagen om förvaltning av samfälligheter, se vidare nedan.

De allmänna reglerna om sysslomän i 18 kap. handelsbalken tillämpas även för sysslomän som förordnas av lantmäterimyndigheten och länsstyrelsen.

5.9 Omprövning

Sedan en gemensamhetsanläggning har bildats kan förhållandena ha ändrats i sådan grad att beslutet behöver omprövas. Orsaken kan exempelvis vara att det sker en successiv utbyggnad inom planområdet, varför nya fastigheter löpande tillkommer. Dessa kan då anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning genom omprövning. Enkelt uttryckt blir effekten den att de "köper in sig" i den befintliga anläggningen. Vid anslutning av en eller flera nya fastigheter till en befintlig gemensamhetsanläggning prövas samma bestämmelser som vid nybildande av en gemensamhetsanläggning.

Vid successiv utbyggnad har kommunen möjlighet att ta initiativ till att tillkommande bebyggelse ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för vattentjänster.

En begränsning i avtalsmöjligheten – mellan kommunen och byggherren – följer av att en ansökan och överenskommelse om att ansluta framtida bebyggelse till en befintlig gemensamhetsanläggning inte är bindande i lantmäteriförrättning över tid. Enligt domstolspraxis kan ett sådant medgivande vara bindande i vart fall två månader, men hur mycket längre bundenhet kan föreligga är oklart. Det innebär att en ansökan och överenskommelse som inte skickas in till lantmäterimyndigheten inom två månader från upprättandet kan falla, dvs. förlora den bindande verkan i förrättningen. Kommunen kan dock genom viten eller andra incitament avtala med byggherren om hur denne ska agera i kommande förrättningar, exempelvis ansöka om att ansluta ny bebyggelse till gemensamhetsanläggning för va, men de kraven är alltså bara bindande parterna emellan och inte i för lantmäterimyndigheten.

En metod för att hantera detta är att kommunen behöver vara beredd att initiera lantmäteriförrättning. En annan metod är att använda sig av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen eller planbestämmelse med krav på att en enskild va-anläggning utförs innan bygglov meddelas.

6 Lag om förvaltning av samfälligheter

Genom anläggningsbeslutet bestämmer lantmäterimyndigheten vilken anläggning som delägarna ska utföra och förvalta samt var den ska vara belägen. Genom lantmäterimyndighetens beslut bestäms också hur kostnaderna för utförande och förvaltning ska fördelas mellan delägarna. Lantmäterimyndigheten kan dock inte genom anläggningsbeslutet bestämma hur anläggningen ska förvaltas. Det regleras i stället genom särskild lag, nämligen lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

6.1 Verksamhetens huvuddrag

Delägarnas första gemensamma ansvar är att tillse att gemensamhetsanläggningen utförs. När så har skett ska delägarna förvalta gemensamhetsanläggningen, till dess att anläggningsbeslutet ändras eller upphävs. Förvaltningen består av nödvändiga drift- och underhållsåtgärder. Om anläggningen blir helt utsliten, exempelvis genom att en infiltrationsbädd behöver grävas ur och nyanläggas, svarar delägarna gemensamt för att återuppföra den delen anläggningen.

6.2 Delägarförvaltning

Om inget annat har bestämts, förvaltas en gemensamhetsanläggning av delägarna gemensamt, så kallad *delägarförvaltning*. Delägarna behöver då vara överens om varje förvaltningsåtgärd som vidtas. Av förklarliga skäl fungerar delägarförvaltning bäst vid förvaltning av enkla anläggningar, såsom en kort grusväg. Vid förvaltning av komplexa anläggningar måste det vara möjligt att vidta åtgärder även när delägarna inte är överens.

6.3 Föreningsförvaltning

Om en eller flera delägare i gemensamhetsanläggningen begär det, ska lantmäterimyndigheten bilda en samfällighetsförening, dvs. ett särskilt rättssubjekt vars enda uppgift är att förvalta gemensamhetsanläggningen. Om en samfällighetsförening bildas – och delägarförvaltningen därmed ersätts av föreningsförvaltning – ansluts samtliga delägare till föreningen, vare sig de vill eller inte. Deltagande är alltså inte frivilligt, utan följer med ägandet av en delägarfastighet.

För en samfällighetsförening gäller stadgar. Dessa har normalt ett standardiserat innehåll, men det är möjligt att detaljanpassa dem för att tillgodose särskilda behov i förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.

I samfällighetsföreningen är föreningsstämman det beslutande organet. Föreningens löpande verksamhet hanteras av en styrelse. Den har till uppgift att verkställa föreningsstämmans beslut inom ramen för lagens krav (lagen om förvaltning av samfälligheter) och de stadgar som gäller för föreningen.

En samfällighetsförening är ett rättssubjekt och kan som sådant ingå avtal och bära rättigheter samt skyldigheter. Samfällighetsföreningen kan därmed ingå avtal med olika tjänsteleverantörer – såsom servicetekniker – eller banker för att på så vis underlätta och finansiera verksamheten, se vidare nedan.

6.4 Ekonomi

Föreningens löpande verksamhet finansieras genom att bidrag i pengar uttaxeras från delägarna, 40 § lagen om förvaltning av samfälligheter. Uttaxering sker genom att styrelsen upprättar utgifts- och inkomststat för föreningen vilken sedan läggs fram för godkännande på föreningsstämman.

En korrekt uttaxerad fordran har bästa rätt i respektive deläggande fastighet. Om fastighetsägaren inte betalar sin fordran till föreningen kan föreningen tillse att fastigheten säljs på offentlig auktion.

Uppkommer större engångsutgifter, exempelvis vid utförandet, har föreningen möjlighet att ta upp lån. Med anledning av föreningens möjlighet att kräva betalning från sina medlemmar samt den normalt långa löptiden på lån avseende större utförandekostnader bör samfällighetsföreningar ha möjlighet att få bra räntevillkor i kontakten med kreditgivare.

6.5 Främmande verksamhet

En samfällighetsförening får inte bedriva främmande verksamhet, dvs. annan verksamhet än vad som krävs för att förvalta gemensamhetsanläggningen, 18 § lagen om förvaltning av samfälligheter. Skulle föreningen trots detta vidta åtgärd som inte är nödvändig för förvaltningen kan detta angripas genom att delägare inger stämning i mark- och miljödomstolen.

Orsaken till det relativt hårda regelverket är att den som tvångsansluts till en förening och dessutom är skyldig att finansiera föreningens verksamhet, inte ska behöva tåla att föreningen vidtar andra åtgärder än vad som är nödvändigt för delägarnas gemensamma bästa.

6.6 Syssloman enligt 31 § SFL

Om det finns skäl får länsstyrelsen förordna att samfällighetsföreningens styrelse ska bestå av fler ledamöter än vad som anges i föreningens stadgar. Länsstyrelsen kan sedan, i föreningens ställe, utse en eller flera av dessa ledamöter. Så kan ske om styrelsen inte är beslutsför eller inte förmår att agera.

Med stöd av bestämmelsen kan länsstyrelsen säkerställa att anläggningar som väsentligen berör allmänna intressen har en fungerande förvaltning även när det kan befaras att den styrelse som har valt på föreningsstämman negligerar de allmänna intressena.⁴ Genom att tillföra ytterligare ledamöter kan länsstyrelsen framtvinga verkställighet genom ändrade majoritetsförhållanden. Ett sådant övertagande sker enbart om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget. Det kan exempelvis anses vara fallet om anläggningen är förutsatt i en detaljplan eller annars av uppenbart behov för fastigheternas funktion. Kommunens uppfattning avseende det allmänna behovet av anläggningen tillmäts som regel avgörande betydelse.⁵

⁴ Prop. 1973:160 s. 426–427.

⁵ Prop. 1973:160 s. 194.

7 Enskilda va-anläggningar

Det förekommer andra förvaltningsformer för enskilda va-anläggningar. Dessa består normalt av va-föreningar eller enskilda bolag. Det finns inga principiella hinder mot att ordna enskilda vattentjänster i förenings- eller bolagsform. En sådan lösning kräver dock ett antal överväganden, inte minst hur rimliga förutsättningar för leveranserna kan säkerställas om anläggningarna inte ägs och drivs av det allmänna eller fastighetsägarna själva.

8 Kommuners ansvar för allmänna va-anläggningar

Kommunen är enligt lag skyldig att, under vissa förutsättningar, tillhandahålla allmänna vattentjänster genom en allmän va-anläggning. Kommunens ansvar regleras i lag om allmänna vattentjänster.

Uppsala kommun har låtit utreda vilket ansvar som följer av vattentjänstlagen i det här aktuella sammanhanget. Framställningen rörande vattentjänstlagen nedan är därför begränsad och behandlar enbart kortfattat de delar av lagen som är av särskild betydelse för att kunna inrätta enskilda va-anläggningar i större sammanhang.

8.1 Kort om lag om allmänna vattentjänster

Enligt 6 § första stycket lag om allmänna vattentjänster ska kommunen, om det med hänsyn till *skyddet för människors hälsa eller miljön, behöver ordnas* vattenförsörjning eller avlopp i *ett större sammanhang*, bestämma ett verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna ska ordnas. Ett sådant ansvar kan avse såväl befintlig som planerad framtida bebyggelse.

Med *ett större sammanhang* avses enligt lagens förarbeten en något så när samlad bebyggelse om minst 20–30 fastigheter. Om ett verksamhetsområde har inrättats och ytterligare bebyggelse ansluter till vad som redan har konstaterats utgöra ett större sammanhang kan tillskott också av enstaka fastigheter föranleda att verksamhetsområdet behöver utökas till att omfatta också tillskottet. Om behovet av åtgärder till skydd för hälsa eller miljö är påtagligt, kan också klart färre fastigheter än 20–30 anses utgöra ett sådant större sammanhang som påkallar kommunalt ansvar.

Vilka krav som kan ställas till skydd för människors hälsa och miljön behöver bedömas utifrån de vid varje tid gällande kraven i fråga om hälsoskydd och miljö. Det torde innebära att kravställningen kan öka över tid, i takt med att samhällets krav höjs.

Om ett behov av en allmän va-anläggning har konstaterats ska kommunen snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodose behovet. Kravet i 6 § lag om allmänna vattentjänster lämnar begränsat utrymme för kommunen att förhålla sig passiv, om behov väl har konstaterats.

8.2 Enskilda anläggningar och kommunalt

verksamhetsområde

Det förekommer enskilda va-anläggningar också inom kommunalt verksamhetsområde för va. Det förekommer också enskilda va-anläggningar utanför kommunalt verksamhetsområde, där bebyggelsen utgör ett sådant "större sammanhang" som normalt föranleder kommunalt ansvar. I båda dessa fall – enskilda va-anläggningar utanför respektive inom kommunalt verksamhetsområde – förekommer det att de enskilda anläggningarna är inkopplad på det allmänna va-nätet.

Förekomsten av enskilda anläggningar har viss betydelse vid behovsprövningen. Enligt 6 § andra stycket lagen om allmänna vattentjänster ska vid bedömningen av behovet särskild hänsyn tas till förutsättningarna att tillgodose behovet genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön. Det är alltså inte uteslutet med enskilda va-anläggningar även om bebyggelsen utgör ett större sammanhang. En enskild lösning kan accepteras, men bara om kravet i fråga om hälsa och miljö uppfylls.

I lagens förarbeten anges att när en gemensamhetsanläggning väl är på plats, saknas i regel behov av en allmän vattentjänst. Förutsättningarna kan dock förändras, exempelvis om anläggningen inte förvaltas på ett betryggande sätt. Det finns därmed en risk för att kommunen, även om en enskild anläggning har ansetts uppfylla lagens krav när den utfördes, i ett senare skede behöver träda in som va-huvudman.

Av lagens förarbeten framgår vidare att många kommuner har valt att inte exploatera områden på landsbygden om bebyggelsen därmed kan komma att utgöra ett sådant större sammanhang som kan föranleda kommunalt ansvar. Orsaken är att en exploatering skulle kunna medföra oönskade eller i vart fall svårförutsägbara konsekvenser. Ett av syftena med 2023 års ändring av lagen om allmänna vattentjänster var att ge kommunerna möjlighet att tillåta enskilda avloppslösningar i större utsträckning även när det rör sig om en samlad bebyggelse. Avsikten var dock inte att inskränka kommunens huvudsakliga ansvar för VA-utbyggnaden utan i stället att skapa möjlighet för en flexiblere behovsbedömning.

8.3 Vattentjänstplan

Varje kommun är sedan den 1 januari 2023 skyldig att ha en aktuell vattentjänstplan. Av vattentjänstplanen ska bland annat framgå kommunens långsiktiga planering av hur behovet av allmänna vattentjänster ska tillgodoses, 6 a § lag om allmänna vattentjänster. I vattentjänstplanen bör anges inom vilka områden som kommunen anser att behovet kan tillgodoses med enskilda va-anläggningar.

Det är till stor del upp till kommunen att avgöra hur länge vattentjänstplanen ska gälla och vad den ska innehålla. I propositionen anges att en lämplig tidsperiod kan vara cirka 12 år. Kommunfullmäktige ska, vart fjärde år, pröva frågan om vattentjänstplanen fortfarande är aktuell med hänsyn till behovet.

Innan kommunen antar eller ändrar en vattentjänstplan ska kommunen samråda med berörda fastighetsägare och myndigheter. Kommunen kommer därmed få klarhet i hur länsstyrelsen, den myndighet som utövar tillsyn över kommunens efterlevnad av kravet i 6 § lagen om allmänna vattentjänster, ställer sig till kommunens bedömning av på vilka platser enskilda va-anläggningar kan accepteras.

8.3.1 Vattentjänstplanens koppling till översiktsplanen

Det bör noteras att kommunen bär det övergripande ansvaret för planering av bebyggelse och markanvändning inom kommunen. Vattentjänstplanen är ett led i den planeringen och behöver därmed samordnas med övriga strategiska planeringsverktyg, inte minst med översiktsplanen.

En vattentjänstplan är, på motsvarande vis som en översiktsplan, inte juridiskt bindande. De avvägningar som sker i samband med olika myndigheters beslut utgår dock från den information och de avvägningar som redovisas där. Planens betydelse vid senare prövningar står i direkt proportion till hur genomarbetad planen är i den fråga om prövningen avser. Om för bedömningarna relevant fakta har presenterats, om akademiskt stringenta analyser av olika handlingsalternativ har belysts och dessutom ett handlingsalternativ har valts, bland flera andra, utifrån dessa analyser, så ska det mycket till för att kommunens önskade utveckling av bebyggelsen inte ska gå igenom i de fall som den är beroende av en behovsavvägning. Givetvis kan varken en väl genomarbetad vattentjänstplan eller översiktsplan läggas till grund för utbyggnad av enskilda avlopp var som helst. Däremot är genomarbetade planer en förutsättning för att bygga ut enskilda avlopp inom områden där så – med beaktande av gällande lagstiftning – har bedömts möjligt av kommunen.

Eftersom kommunen i arbetet med att ta fram en vattentjänstplan ska samråda med länsstyrelsen får kommunen genom samrådet en indikation om länsstyrelsen delar kommunens bedömningar i fråga om utbyggnaden av enskilda va-anläggningar eller om länsstyrelsen avser att utöva sitt tillsynsansvar enligt 51 § lagen om allmänna vattentjänster. Kommunen har därmed möjlighet att anpassa sin argumentation eller sitt agerande utifrån länsstyrelsens samrådssvar.

9 Plan- och bygglagen

Kommunen ansvarar för planering av bebyggelse och markanvändning inom kommunen. Den övergripande markanvändningsplaneringen sker genom översiktsplanen. Den närmare bebyggelseplaneringen sker genom detaljplaner. Regler för detaljplaneläggning och genomförande av detaljplaner finns huvudsakligen i 2, 3, 4 och 6 §§ plan- och bygglagen. Medel för plangenomförande finns, förutom i plan- och bygglagen, också i förrättningslagstiftningen, bland annat anläggningslagen.

Det bör noteras att lagen om allmänna vattentjänster reglerar kommunens ansvar för allmänna vattentjänster. I plan och bygglagen regleras vem som ska vara huvudman för allmänna platser, men inte vem som ansvarar för va-anläggningar. Vid planläggning behöver därför kommunen tillse att den eller de som, enligt lagen om allmänna vattentjänster, ansvarar för vattentjänsterna inom planområdet har tillgång till mark i den utsträckning som krävs för att utföra ledningar och andra anläggningar. Vidare behöver kommunen genom detaljplanen tillse att lov kan meddelas för de anläggningar som de allmänna vattentjänsterna kräver.

Vid planläggning har det alltså betydelse huruvida planområdet ligger inom eller utom verksamhetsområde för vattentjänster samt i vilken mån enskilda va-anläggningar krävs inom kvartersmarken. Om planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde behöver kommunen visa att kommunen genom planbestämmelser eller avtal kan säkerställa att nödvändiga allmänna vattentjänster kommer på plats. Om planområdet ligger utom kommunens verksamhetsområde behöver kommunen på motsvarande sätt visa att kommunen genom planbestämmelser eller avtal kan säkerställa att nödvändiga enskilda vattentjänster kommer på plats. Motsvarande gäller i fråga om enskilda vattentjänster på kvartersmark.

9.1 Grundläggande krav

För att kommunen ska få anta en detaljplan måste den uppfylla de grundläggande krav som följer av 2 kap. plan- och bygglagen. Dessa utgör en miniminivå, som alltså måste vara uppfyllda i fråga om varje enskild detaljplan.

9.1.1 En proportionalitetsavvägning

Enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen ska kommunen vid utformningen av en detaljplan väga enskilda och allmänna intressen mot varandra. Den närmare utformningen av detaljplan är produkten av denna proportionalitetsavvägning. Hur avvägningen ska

göras, dvs. vilken tyngd som ska ges till de motstående intressena, framgår inte av lagen, bara att en avvägning ska göras. Det är alltså upp till kommunen att under planarbetet göra de utredningar som krävs för att sedan kunna utforma detaljplanen med beaktande av de motstående intressena och förhållandena på platsen.

Hur ansvaret för vattentjänster ska fördelas mellan kommunen och fastighetsägarna är del av den proportionalitetsavvägning som ska göras, exempelvis i vilken grad som dagvattenanläggningar ska utföras på kvartersmark eller på allmän plats samt i vilken mån särskilt komplicerade eller annars kostsamma anläggningar kan åläggas fastighetsägarna.

För att det ska vara möjligt att planlägga för en enskild va-anläggning räcker det alltså inte med att det kan accepteras givet bestämmelserna i 6 § lagen om allmänna vattentjänster. Det krävs också att enskilda va-anläggningar kan accepteras givet villkoren i plan- och bygglagen, främst 2 kap. 1 § och 2 kap. 5 §, se vidare nedan. Även om en enskild va-anläggning kan accepteras enligt vattentjänstlagen kan det alltså vara så att kommunen behöver bygga ut allmänna vattentjänster eftersom det krävs för att detaljplanen ska få antas.

9.1.2 Särskilda regler i miljöbalken

Av 2 kap. 2 § plan- och bygglagen följer att planläggning ska ske med beaktande av vissa bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden i miljöbalken.

Det bör framhållas att miljöbalken ska tillämpas parallellt med plan- och bygglagen. Att en åtgärd tillåts enligt plan- och bygglagen innebär alltså inte att tillståndsprövning enligt miljöbalken – eller andra tillståndslagar – kan undvaras eller att utfallet på förhand skulle vara bestämt.

9.1.3 Mark som är lämpad för ändamålet

Kommunen ska vid planläggning lokalisera bebyggelse till mark som är lämpad för ändamålet, 2 kap. 5 § plan- och bygglagen. Hänsyn ska bland annat tas till möjligheterna att ordna vattentjänster. För att marken ska anses vara lämpad räcker det inte med att det går att lösa vattentjänsterna – kommunalt eller enskilt -, utan de ska också gå att lösa utan behov av extraordinära åtgärder. Vad som är extraordinärt får bedömas utifrån vad som krävs för att utföra respektive förvalta anläggningarna. Särskilt höga kostnader eller en komplex förvaltningsstruktur kan utgöra hinder mot planläggning.

9.1.4 Utredningar

Kommunen ansvarar för att utreda om det är lämpligt att planlägga ett område samt vilken bebyggelse och vilken markanvändning som i så fall kan tillåtas där. Om kommunen brister i sin utredning – exempelvis i fråga om tillstånd kommer att kunna lämnas för nödvändiga enskilda va-anläggningar eller i fråga om detaljplanens genomförande kräver extraordinära åtgärder – kan kommunen bli skadeståndsskyldig. Anspråk kan riktas mot kommunen av en godtroende byggherre eller fastighetsägare som inte kan genomföra detaljplanen så att dennes byggrätter kan användas på sätt som planen anger.

Kommunen behöver således under planläggningen utreda om de tillstånd som krävs för att genomföra detaljplanen och bedriva de avsedda verksamheterna kommer att kunna lämnas i framtiden.⁶ Om det efter gjorda utredningar fortfarande inte kan anses klarlagt att nödvändiga tillstånd kommer att lämnas eller att verksamheten kommer att kunna bedrivas över tid behöver sådana tillstånd inhämtas redan innan detaljplanen får antas. Vidare måste kommunen, som nämnts ovan, klargöra att det inte krävs extraordinära åtgärder för att säkra planområdets funktion. Om kommunen inte ska ansvara för de allmänna vattentjänsterna inom planområdet måste det vidare vara utrett att det finns förutsättningar för att säkra utbyggnad av enskilda va-anläggningar som tillgodoser behovet.

Det ligger alltså i kommunens intresse att utredningarna drivas så pass långt att det kan visas att detaljplanen kan genomföras på ett sådant sätt att kraven i 2 kap. uppfylls.

9.2 Huvudman för allmän plats

Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser inom detaljplanen. Det innebär att kommunen ansvarar för att lösa de allmänna platserna med äganderätt och sedan tillse att de allmänna anläggningar – såsom gator och parker – som krävs för planområdets funktion också utförs. När kommunen är huvudman för allmän plats innebär det att kommunen har mycket goda möjligheter att genomföra utbyggnaden av allmänna va-anläggningar på mark som ägs av kommunen.

Om det föreligger särskilda skäl får kommunen bestämma att huvudmannskapet i detaljplanen ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannskap är det i stället fastighetsägarna inom planområdet som ansvarar för att säkra tillgång till de allmänna platserna och där utföra de anläggningar som krävs för att planområdet ska fungera.

⁶ En vanlig fråga är om tillstånd till vattenverksamhet bedöms kunna lämnas.

Vid enskilt huvudmannaskap genomförs markåtkomst och utbyggnad av allmänna platser genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Den omfattar normalt all allmän plats inom planområdet.

Kommunen kan vara huvudman för allmänna vattentjänster också inom detaljplaner med enskilt huvudmannaskap.

Det förekommer också att detaljplaner inte har någon allmän platsmark och att de funktioner – gata, torg, park med mera – som normalt ordnas på allmän plats i stället avses att utföras på kvartersmark. Sådan planläggning, ofta kallat *storkvarter*, kan komplicera plangenomförandet, bland annat för att ersättningen för markåtkomst vid utförande av gemensamma anläggningar ska beräknas på ett annat sätt än vid markåtkomst avseende allmän plats. Ersättningsbeloppen blir därför vanligen avsevärt högre. Vidare kompliceras i många fall genomförandet av att det inte framgår var anläggningarna ska utföras varvid olika utförandealternativ behöver ställas mot varandra.

Det bör framhållas att detaljplaner i form av storkvarter kan strida mot kraven i 2 kap. plan- och bygglagen. Det kan därför inte uteslutas att en sådan plan inte skulle klara en överprövning.

9.3 Tre medel för att säkra plangenomförande

Som framgått ovan ansvarar kommunen för att varje detaljplan kan genomföras, dvs. att planens intentioner kan omsättas i handling så att den genomförs både juridiskt, ekonomiskt och tekniskt. Kommunen kan säkra plangenomförandet huvudsakligen genom tre medel.

Ett första medel är planbestämmelser. Genom dessa kan kommunen reglera hur marken får användas och bebyggas. Planbestämmelser kan också innehålla genomförandemedel i sig, dvs. en koppling till tvingande regler genom vilka kommunen och fastighetsägare kan tvinga fram ett plangenomförande. Se vidare nedan om olika planbestämmelser.

Ett andra medel är genomförandevalt. Genom att ingå avtal med byggherren – i form av markanvisningsavtal när kommunen överlåter mark eller i form av exploateringsavtal när byggherren redan äger marken – kan kommunen på civilrättslig grund säkra att byggherren vidtar de åtgärder som krävs för att planen ska kunna genomföras. Normalt regleras genomförandet i avtal när det antingen inte går att reglera åtgärden genom planbestämmelser eller när det av olika skäl är lämpligare att använda avtal. När

genomförandet regleras genom avtal är det viktigt att kommunen säkerställer att byggherrens åtagande kan läggas till grund för verkställighet, om byggherren senare skulle förhålla sig passiv. Genomförandet kan säkras på flera olika sätt, där två vanliga verktyg är viten och olika typer av säkerheter. Väl utformade genomförandeavtal är i princip lika säkra som planbestämmelser för att garantera detaljplanens genomförande. Se vidare nedan om olika genomförandeavtal.

Ett tredje medel är att kräva att åtgärder ska vidtas innan detaljplanen antas. Detta medel bör användas enbart om övriga medel – planbestämmelser respektive avtal – inte ger kommunen fullgod trygghet. Så kan vara fallet exempelvis när det är oklart om ett för detaljplanens genomförande nödvändigt tillstånd kommer att lämnas. Eftersom effekten av ett nekat tillstånd normalt inte kan regleras genom planbestämmelser och inte heller genom avtal parterna emellan, så förekommer det sammanhang där det är nödvändigt att pröva tillståndsfrågan först. Det är dock fråga om undantagsfall. Om det står klart att det finns förutsättningar att genomföra detaljplanen – att det finns förutsättningar för nödvändiga tillstånd i framtiden – så räcker det för att detaljplanen ska få antas.

Det förekommer att länsstyrelsen i samråd anser att en kommuns avtal med byggherren inte är tillräckligt säkert för att garantera ett plangenomförande, varvid länsstyrelsen kan kräva att vissa för detaljplanens genomförande nödvändiga åtgärder ska genomföras innan detaljplanen antas. Kan kommunen visa att genomförandet är säkrat genom civilrättsliga avtal – exempelvis genom lämnade garantier – saknar länsstyrelsens åsikt i dessa fall juridisk grund. Om länsstyrelsen river upp ett beslut att anta en detaljplan på sådan grund är det rimligt att anta att det kommer att korrigeras vid domstolsprövning. Av 2 kap. plan- och bygglagen följer trots allt att vissa krav ska uppfyllas, men inte innan detaljplanen antas. Också välutformade avtal ska accepteras som genomförandemedel.

9.4 Planbestämmelser

Kommunen kan, som nämnts ovan, inte genom planbestämmelser reglera vem som ska ansvara för vattentjänsterna inom planområdet. Kommunen kan dock genom valet av planbestämmelser skapa förutsättningarna för att huvudmannen eller huvudmännen för vattentjänsterna ska kunna utföra de anläggningar som krävs inom planområdet. Vidare kan kommunen genom valet av planbestämmelser påverka behovet av vattentjänster. Krävs åtgärder utanför planområdet, och ska dessa vidtas av en enskild va-huvudman, så behöver det regleras genom avtal, eftersom det inte är möjligt att reglera genom planbestämmelser.

9.4.1 Allmän plats

Allmän plats är, något förenklat, avsedd för olika typer av allmänna anläggningar som behövs för att kvartersmarken ska fungera. Som nämnts ovan kan huvudmannaskapet vara kommunalt eller enskilt. Huvudmannaskapet i detaljplanen avgör inte, vilket också nämnts ovan, vem som ska vara huvudman för vattentjänsterna. Det avgörs i stället av bestämmelserna i lagen om allmänna vattentjänster, främst 6 §, samt, i viss mån, av kraven i 2 kap. plan- och bygglagen.

Kommunalt huvudmannaskap

I detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap behöver de allmänna platserna utformas så att kommunen ges utrymme för de allmänna va-anläggningar som ska placeras där, exempelvis dagvattendammar eller va-ledningar. Vidare behöver detaljplanen utformas så att för verksamheten nödvändiga lov och tillstånd kan lämnas. Enskilda va-anläggningar, såsom exempelvis en gemensamhetsanläggning för vattentjänster, får som huvudregel inte utföras på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, utan måste placeras inom kvartersmarken.

Kommunen har rätt att lösa allmän plats med kommunalt huvudmannaskap med äganderätt, 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Genomförandet sker normalt med tillämpning av fastighetsbildningslagen.

Enskilt huvudmannaskap

Inom detaljplaner med enskilt huvudmannaskap behöver de allmänna platserna utformas så att huvudmannen för vattentjänsterna – kommunen eller fastighetsägarna – bereds utrymme att placera de va-anläggningar som krävs där. Om det är kommunen, så behöver det säkerställas att kommunen kan få tillgång till de utrymmen som behövs. Om det är fastighetsägarna själva, så krävs normalt inga särskilda planbestämmelser på allmän plats för att få möjlighet att där anlägga enskilda va-anläggningar. Det kan dock vara lämpligt om anläggningarna ställer särskilda krav på markanvändningen, exempelvis dagvattendammar eller liknande. Vidare behöver detaljplanen utformas så att för verksamheten nödvändiga lov och tillstånd kan lämnas.

Fastighetsägarna kan lösa in allmän plats med enskilt huvudmannaskap med tillämpning av anläggningslagen, 6 kap. 1 § plan- och bygglagen. Genomförandet sker alltså normalt genom att en gemensamhetsanläggning inrättas.

9.4.2 Kvartersmark

Det finns två typer av kvartersmark, enskild kvartersmark och allmän kvartersmark.

Enskild kvartersmark är, enkelt uttryckt, mark som är avsedd för bebyggelse med kommersiell efterfrågan. Till enskild kvartersmark hör alltså bland annat mark för bostäder, handel och kontor. Kommunen har ingen särskild lösenrätt till enskild kvartersmark.

Allmän kvartersmark är, enkelt uttryckt, mark som är avsedd för bebyggelse som saknar kommersiell efterfrågan. Till allmän kvartersmark har historiskt räknats mark för pumpstationer, idrottsplatser, förskolor med mera. Kommunen har rätt att lösa allmän kvartersmark med äganderätt, 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Om huvudmannen för den anläggning som ska utföras på allmän kvartersmark inte själv förmår att förvärva äganderätten till den kan så alltså ske genom kommunens försorg.

Det är i dag, till följd av avregleringarna, inte lika lätt som tidigare att dra gränsen mellan vad som är allmän respektive enskild kvartersmark.

Allmänna och enskilda va-anläggningar på kvartersmark

För att va-anläggningar ska kunna placeras på kvartersmark kan det vara nödvändigt utformas detaljplanen på rätt sätt.

Allmänna va-anläggningar får, som huvudregel, inte utföras på enskild kvartersmark. Det vore, utan stöd av särskild planbestämmelse, planstridigt. Sådan särskild planbestämmelse som kan möjliggöra allmän va-anläggning på kvartersmark är de markreservat som regleras i 4 kap. 6 § plan- och bygglagen, då särskilt u-områden. Genom ett i planen lägga ut ett u-område kan kommunen säkra utrymme för allmän va-ledning på kvartersmarken. Markåtkomsten sker sedan med tillämpning av ledningsrättslagen. Det är dock inte möjligt att genom markreservat säkra utrymme för andra va-anläggningar än just ledningar på enskild kvartersmark.

En allmän va-anläggning får utföras på allmän kvartersmark, om marken har planlagts för ändamålet. Så sker normalt genom ändamålsbestämmelsen E. Kommunen har, som nämnts ovan, möjlighet att lösa in E-områden och kan på så vis säkra markåtkomsten för allmänna va-anläggningar. Ett E-område kan också avse en annan va-huvudmans anläggning, till exempel en enskild anläggning.

En enskild va-anläggning får utföras på enskild kvartersmark utan särskilt planstöd, om den behövs för den bebyggelse som kvarteret har planlagts för. Vill kommunen säkerställa att visst utrymme hålls tillgängligt för enskild va-anläggning kan det göras genom ett så kallat g-område enligt 4 kap. 18 § första stycket plan- och bygglagen. Därigenom hindras markägaren från att nyttja området för annat än den planerade

gemensamhetsanläggningen. Ett g-område hindrar dock inte fastighetsägarna från att i stället utföra den enskilda va-anläggningen på annan plats inom kvartersmarken.

För att säkerställa att en gemensamhetsanläggning för vattentjänster inrättas på en viss plats kan kommunen använda sig av fastighetsindelningsbestämmelser, 4 kap. 18 § andra stycket plan- och bygglagen. Genom fastighetsindelningsbestämmelser hanterar kommunen redan i detaljplanen frågor som annars hanteras av lantmäterimyndigheten när detaljplanen är klar. Det gäller bland annat väsentlighets- och båtnadsvillkoren i anläggningslagen. Genom att de fastigheter som enligt fastighetsindelningsbestämmelserna ska ha del i gemensamhetsanläggningen inte anses vara planenliga förrän gemensamhetsanläggningen har inrättats får de inte bygglov innan gemensamhetsanläggningen har bildats. Fastighetsindelningsbestämmelser bygger därmed starka incitament för plangenomförande.

Kommunen kan genom planbestämmelser kräva att vissa skyddsåtgärder ska vidtas inom kvartersmarken för att motverka översvämningar, 4 kap. 12 § plan- och bygglagen. Kommunen kan också bestämma att lov eller startbesked inte får lämnas förrän en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp som kommunen inte ska vara huvudman för har kommit till stånd, 4 kap. 14 § plan- och bygglagen. Härigenom kan kommunen tillse att en gemensamhetsanläggning omfattande va-anläggningar ska vara utförd innan fastighetsägarna får bygglov. Om anläggningen är gemensam för flera fastighetsägare innebär de att en gemensamhetsanläggning behöver inrättas innan fastighetsägare kan få bygglov.

Reglering av de särskilda va-anläggningarna är bara ett led i att lösa vattentjänsterna inom planområdet. Ett annat led är den övergripande utformningen av markanvändning och bebyggelse, som har stor betydelse inte minst för behovet av särskilda dagvattenanordningar inom planområdet.

För att hantera dagvattnet kan kommunen genom planbestämmelser ställa krav på hur stor del av kvartersmarken som får hårdgöras samt hur marken ska höjdsättas så att lämpliga flöden uppkommer. En begränsning i fråga om planering för hantering av vattentjänster är att plan- och bygglagen inte tillåter att kommunen reglerar med vilken teknik vattentjänsterna ska hanteras eller vilka flöden som accepteras. Det innebär att styrningen i relativt hög grad blir indirekt. Kommunen kan dock genom andra medel tillse att en enskild va-anläggning får rätt utförande rent tekniskt. Se vidare nedan.

9.5 Genomförandeavtal

För att säkerställa detaljplanens genomförande ingår normalt kommunen någon form av genomförandeavtal med byggherren. Dessa avtal skiljer sig åt beroende av om kommunen äger den mark som planläggs, och avser att överlåta den till byggherren, eller om byggherren redan från början äger den mark som planläggs. I det förra fallet ingår kommunen markanvisningsavtal med byggherren. I det senare exploateringsavtal.

Ett markanvisningsavtal bygger på att kommunen överlåter mark till byggherren. Som ett led i överlåtelsen kan kommunen ställa olika krav på byggherren. Det huvudsakliga kravet är att byggherren ska utge en viss köpeskilling. Men kraven kan också avse hur marken ska användas och bebyggas samt vilka åtgärder som ska vidtas på platsen. Sådana åtgärder kan avse att och hur en enskild va-anläggning ska utföras.

Ett exploateringsavtal bygger på att kommunen enligt bestämmelser i plan- och bygglagen har rätt att ställa vissa krav på byggherrarna. Enligt bestämmelserna får kravet avse åtagande att vidta eller finansiera anläggningar för vattenförsörjning och avlopp.

En fördel med genomförandeavtal är att kommunen i relativt hög grad kan ställa krav på den tekniska utformningen och dimensioneringen av anläggningarna.

Ett genomförandeavtal gäller normalt, liksom alla avtal, enbart parterna emellan. Om byggherren överlåter marken som planläggs kan det innebära att detaljplanen genomförs av någon som inte är bunden av åtagandena i genomförandeavtalen. För att hantera den risken behöver kommunen säkra genomförandet genom väl avvägda avtalsklausuler. En sådan klausul kan vara att byggherren måste ställa en säkerhet till kommunen på ett belopp som motsvarar byggherrens ansvarsåtagande. Om byggherren inte vidtar det avtalade åtgärderna kan kommunen själv utföra åtgärderna och finansiera de åtgärderna genom säkerheten. För att hantera byggherrens passivitet eller risken för brister i utförandet av de avtalade åtgärderna kan kommunen förena byggherrens åtagande med vite. Härigenom skapas ekonomiska incitament att vara avtalslojal. Väl utformade genomförandeavtal ger en förutsägbarhet och säkerställer fullbordan i minst lika hög grad som planbestämmelser.

Kommunen får inte ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning eller plangenomförande, 8 kap. 4 a §. Det brukar uttryckas som att kommunen inte får ställa tekniska särkrav. Förbudet gäller enligt lagens förarbeten också genomförandeavtal. Detta måste beaktas vid utformning av genomförandeavtalen, men hindrar enligt vår mening inte kommunen från att reglera va-frågor.

Genomförandeavtal lyder, som alla avtal, under allmänna regler om preskription. Det är viktigt att kommunen i samband med avtalsutformning och avtalsuppföljning beaktar detta.

9.6 Planbeskrivning

Varje detaljplan ska innehålla en planbeskrivning, 4 kap. 33 § plan- och bygglagen. Av den ska bland annat framgå hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Det innebär att planen måste innehålla en komplett redogörelse för alla de åtgärder som behöver vidtas för att tillgodose vattentjänsterna inom planområdet, vem som ska vidta dem och hur det har säkerställts att åtgärderna verkligen kommer att vidtas (om genomförandet är beroende av andra än offentliga subjekt).

9.7 Tillsyn enligt plan- och bygglagen

De åtgärder som vidtas vid plangenomförandet ska utföras så att de inte strider mot detaljplanen och inte heller mot de lov som har lämnats, 10 kap. 2 § plan- och bygglagen. Kommunen har ett visst ansvar för att genom tillsyn säkerställa att avsteg inte sker.

Har en lovpliktig åtgärd vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden förelägga fastighetens eller byggnadens ägare att inhämta lov, 11 kap. 17 § plan- och bygglagen. Om det brister i underhållet av en byggnad, får byggnadsnämnden uppdra åt sakkunnig att utreda behovet av åtgärder, 11 kap. 18 § plan- och bygglagen. En sådan utredning kan sedan läggas till grund för ett åtgärdsföreläggande, dvs. ett krav på att rättelse ska ske så att fastigheten eller anläggningen bringas i överensstämmelse med detaljplanen eller beslut om lov. En sådan utredning kan också läggas till grund för ett rättelseföreläggande.

Genom möjligheten att utöva tillsyn samt möjligheten att besluta om föreläggande har kommunen vissa medel att säkerställa att detaljplan samt lov efterlevs.

10 Kommunens behörighet

Enligt 2 kap. 1 § kommunallagen får en kommun ha hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens medlemmar. Åtgärder för att säkerställa att bebyggelsen i kommunen har tillgång till nödvändig infrastruktur är normalt sådant som får anses rymmas i det kommunala uppdraget. I fråga om vattentjänster finns det dock en speciallagstiftning som reglerar kommunens ansvar.

Vår uppfattning är att speciallagstiftningen – lagen om allmänna vattentjänster – inte innebär ett principiellt hinder mot att kommunen genom rådgivning och subventioner underlättar inrättande av enskilda va-anläggningar, så länge åtgärderna uppfyller kommunallagens krav, bland annat kravet på likabehandling i 2 kap. 3 § kommunallagen.

10.1 Likställighetsprincipen

Enligt likställighetsprincipen ska kommunen behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Principen gäller gentemot de egna medlemmarna, när kommunen agerar i egenskap av kommun. Eftersom den som äger fastighet i kommunen är kommunmedlem, gäller likställighetsprincipen i fråga om kommunen ansvar för allmänna vattentjänster riktade till enskilda fastighetsägare.

Som i all form av kommunalt bidrag riktat enbart till vissa medlemmar är utmaningen att korrekt balansera de krav som följer av likställighetsprincipen. Så kan ske genom att noga redovisa de objektiva, sakliga skäl som ligger till grund för att kommunen subventionerar enskilda va-lösningar i vissa områden men inte i andra.

En form av otillåten särbehandling torde i vissa fall kunna uppkomma vid kombinationer av enskilda va-anläggningar och allmänna va-anläggningar. Den fastighetsägare som dels behöver bekosta sin andel i det enskilda va-nätet, dels sin andel i det allmänna, torde kunna driva tesen att denne är negativt särbehandlad eftersom denne behöver betala mer för vattentjänsterna än dem som är anslutna direkt till det allmänna nätet. Problemet torde vara störst i fråga om enskilda anläggningar inom kommunalt verksamhetsområde, eftersom skillnaden där blir mer uppenbar.

Kommunen behöver, för det fall enskilda anläggningar ska tillåtas inom verksamhetsområdet eller tillåtas ansluta sig till allmänna va-anläggningar inom eller utifrån verksamhetsområdet, hantera denna risk. Det sker lämpligen genom att noga redovisa de objektiva och sakliga skäl som ligger till grund för beslutet i det enskilda fallet.

11 Tillstånd och tillsyn avseende dricksvatten och avlopp

Frågan om tillstånd och tillsyn av enskilda vattentäkter och avlopp har redan behandlat i annat PM. Vi nöjer oss därför med att konstatera att kommunen har goda möjligheter att genom tillståndsprövning och tillsyn säkerställa vissa grundkrav också i fråga om enskilda va-anläggningar. Av särskilt intresse är att det vid tillståndsgivning avseende enskilda avlopp kan ställas krav på att verksamhetsutövaren ska ha serviceavtal med sakkunnig. Vi återkommer till detta nedan.

12 Slutsatser

Den övergripande frågan är hur kommunen kan agera för att dels möjliggöra samhällsutveckling på landsbygden genom enskilda va-anläggningar, dels säkerställa att kommunen i framtiden inte behöver ta över ansvaret inom dessa områden. Nedan går vi igenom hur kommunen kan agera för att säkerställa sina intressen. Framställningen utgår från den genomgång av lagstiftningen som har presenterats ovan.

Framställningen delas upp i tre delar. Vi behandlar först medel för att möjliggöra enskilda va-anläggningar. Därefter behandlar vi medel för att tillse att enskilda va-anläggningar utförs på det sätt kommunen vill. Därpå behandlar vi vilka medel kommunen har för att säkerställa en fungerande förvaltning av enskilda va-anläggningar. Eftersom gemensamhetsanläggningar är det verktyg som har störst betydelse behandlar vi slutligen hur kommunen kan agera för att fullt ut nyttja de möjligheter som anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter erbjuder.

12.1 Medel för att möjliggöra enskilda va-anläggningar

För att säkerställa att kommunen inte behöver ansvara för vattentjänster vid bebyggelseutveckling som kan klassas som *ett större sammanhang*, behöver kommunen ha en väl genomarbetade översiktsplan och vattentjänstplan. Dessa behöver på ett akademiskt korrekt sätt redovisa relevanta förutsättningar på platsen, behoven för att tillgodose kraven på miljö och hälsa och de avvägningar som kommunen har gjort till grund för sitt ställningstagande. Ett alternativ till att peka ut platser kan vara att redovisa de förutsättningar som krävs för att enskilt huvudmannaskap ska vara av sådan kvalitet att en allmän anläggning inte behövs. Det kräver relativt omfattande utredningar och ett strukturerat arbetssätt. De två planerna måste givetvis vara samordnade. Väl genomarbetade planer räcker givetvis inte för att i alla sammanhang undvika ett kommunalt ansvar, men de är en nödvändig förutsättning för att så långt möjligt skapa möjligheter för enskilda va-anläggningar. För det fall kommunens bedömning möter kritik från länsstyrelsen vid samråd av översiktsplanen respektive vattentjänstplanen kan det finnas skäl att antingen fördjupa utredningen och argumentationen eller revidera utbredningen av enskilda vattentjänster.

Det räcker emellertid inte att enskilda va-anläggningar kan accepteras enligt vattentjänstplanen och att strukturen har accepterats av länsstyrelsen. Det krävs också att det i den enskilda detaljplanen kan bedömas vara lämpligt med enskilda va-anläggningar. Huruvida så är fallet bedöms huvudsakligen med beaktande av 2 kap. 1 §

och 5 § plan- och bygglagen. En förutsättning för enskilt ansvar är att kravet kan uppfattas som proportionerligt och att det inte kräver extraordinära insatser från den enskilda va-huvudmannen. Ju högre komplexitet, desto mer talar emot enskilda lösningar.

Kommunen behöver noga ha utrett att det verkligen går att lösa behovet av vattentjänster genom enskilda anläggningar inom planområdet. Det behöver beaktas att kommunen vid enskilt ansvar inte har samma möjlighet att agera för att hantera brister i underlaget när detaljplanen väl är antagen ock ska genomföras, eftersom det inte är kommunen som ska bygga ut anläggningarna. Det kräver större säkerhet i fråga om gjorda utredningar. Om det senare skulle visa sig att det inte går att bygga ut enskilda anläggningar på det sätt som detaljplanen förutsätter, exempelvis på grund av att bristfälliga utredningar inte har gett en korrekt bild av förhållandena, kan kommunen träffas av skadeståndsansvar. Vidare kan kommunen tvingas att utöka verksamhetsområdet och ta över utförda enskilda anläggningar.

De finns inga principiella hinder mot att kommunen underlättar utbyggnad och förvaltning av enskilda va-anläggningar. Kommunalt stöd – i form av subventioner eller kunskapsstöd – behöver dock utformas med beaktande av likställighetsprincipen i kommunallagen. Som nämnts ovan är det viktigt att noga redovisa de objektiva och sakliga skäl som ligger till grund för bedömningen.⁷

Det torde underlätta kommunens arbete om ägarna av de enskilda va-anläggningarna har möjligheter att inhämta de kunskaper som krävs för att utföra och, främst, förvalta den enskilda va-anläggningen. Ju lägre tröskeln är för att inhämta nödvändig kunskap, desto mindre risk torde följa med enskilda anläggningar. Ett led i att möjliggöra kunskapsinhämtning kan vara att erbjuda kommunalt kunskapsstöd.

Då utbyggnaden av enskilda va-anläggningar i hög grad torde ske i samband med planläggning av nya områden behöver kommunen säkerställa att byggherrarna har tillgång till den information som behövs för att projekten ska fungera smidigt. Sådan information kan med fördel biläggas kommunens riktlinjer för markanvisningsavtal respektive exploateringsavtal. Informationen kan ha formen av en checklista samt en kunskapsbas som säkerställer att byggherren har förstått sitt ansvar.

⁷ Många kommuner subventionerar enskilda vägar. Vägledning kan med fördel hämtas från de avvägningar som sker i dessa fall samt praxis inom området.

12.2 Medel för att utföra enskilda va-anläggningar

En väl utformad detaljplan har stor betydelse för att säkerställa att nödvändiga enskilda va-anläggningar kommer till stånd. Det innebär att kommunen måste ha säkerställt att det finns utrymme att utföra anläggningarna inom planområdet, samt att lov och tillstånd kommer att kunna lämnas. I fråga om tillgång till utrymme måste det säkerställas att byggherren kan få kontroll över den mark som krävs. Så kan ske exempelvis genom att lägga ut g-områden och fastighetsindelingsbestämmelser på kvartermarken. Så kan också ske genom särskilda bestämmelser på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Ytterligare en möjlighet är att planlägga kvartermark som E-områden.

Kommunen bör överväga om det krävs särskild planbestämmelse för att hantera dagvatten inom planområdet, 4 kap. 12 § plan- och bygglagen. En sådan bestämmelse bör samordnas med de ordinarie kraven i detaljplan för att hantera dagvatten, såsom bestämmelser om mängden hårdgjord yta, vegetation och höjdsättning, 4 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommunen bör vidare överväga om bygglov ska villkoras av att en enskild va-anläggning har kommit till stånd, 4 kap. 14 § plan- och bygglagen.

I genomförandeavtal – antingen exploateringsavtal eller genomförandeavtal kopplat till en markanvisning – kan kommunen kräva att byggherren ska utföra eller finansiera en enskild va-anläggning för att sedan lämna över den till den gemensamhetsanläggning som ska bildas. Sådana krav kan kombineras med säkerheter, som garanterar att kommunen kan utföra anläggningarna på byggherrens bekostnad om denne av någon anledning skulle förhålla sig passiv. Det kan vidare vara lämpligt med vitesklausuler kopplade till byggherrens utförandekrav. Detta för att öka dennes incitament att bygga ut vattentjänsterna på det sätt och inom den tid som anges i avtalet. Det kan också vara lämpligt att utforma denna del av genomförandeavtalen som tredjemansavtal. Ett tredjemansavtal innebär att avtalsbundenhet träffar också en part som inte är del i avtalet när det ingås. Härigenom kan byggherrens ansvar att vidta åtgärder kopplas exempelvis till den samfällighetsförening som avses att bildas i samband med plangenomförandet och som är det subjekt som ska förvalta anläggningen. Med en sådan utformning kan kommunen välja att inte själv driva processen mot byggherren om denne inte följer genomförandeavtalet, för att i stället överlåta ansvaret till samfällighetsföreningen. Kommunen kan därmed undvika att behöva medla i en tvist mellan byggherren och dennes kunder.

Det är nödvändigt att kommunen i planbeskrivningen noga redogör för vilka åtgärder som ska vidtas och av vem, för att behovet av vattentjänster ska kunna tillgodoses inom planområdet. Planbeskrivningen får inte innehålla några luckor, utan det ska vara uppenbart att de genomförandemedel som redovisas där – främst planbestämmelser och genomförandevalt – är tillräckliga för att säkerställa att detaljplanen kan genomföras.

I den mån kommunen prövar tillstånd för utförande av enskilda va-anläggningar är det lämpligt att förena tillstånden med villkor som säkerställer att verksamheten fungerar över tid. Ett sådant villkor kan avses krav på att den som utför en avloppsanläggning av viss storlek ska ha serviceavtal med tekniskt sakkunnig, som därmed kan garantera driften över tid.

Det finns enligt uppgift från branschen goda tekniska möjligheter att utföra enkla, driftsäkra enskilda avlopp. Några principiella tekniska hinder synes alltså inte finnas.

12.3 Medel för att förvalta enskilda va-anläggningar

Kommunen kan utöva tillsyn över enskilda va-anläggningar med stöd av plan- och bygglagen och miljöbalken.

Den tillsyn som sker genom plan- och bygglagen utgår från att byggnader och anläggningar ska vara utförda enligt planer och lämnade lov samt vidare att det underhålls på rätt sätt. Det kan vara lämpligt att anpassa tillsynen utifrån de behov som följer av en mer omfattande utbyggnad av enskilda va-anläggningar.

Den tillsyn som sker enligt miljöbalken utgår från att de verksamheter som bedrivs följer kraven i de författningar som reglerar verksamheten samt de särskilda krav som har ställts i tillståndet. Som nämnts ovan kan det vara lämpligt att förena tillståndsprövningen med villkor, exempelvis att verksamhetsutövaren genom avtal med sakkunnig ska säkerställa tillgång till särskild sakkunskap.

12.4 Särskilt om gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar är det mest lämpliga förvaltningsobjektet för enskilda va-anläggningar. Det följer av att det är ett välkänt verktyg som regelmässigt används för att ordna förvaltning av anläggningar som fyller en gemensam funktion för flera fastigheter i samband med plangenomförande. Vidare har ett anläggningsbeslut samt inrättande av en samfällighetsförening starka sakrättsliga verkningar. Eftersom de gäller mot ny ägare påverkas de inte av fastighetsägarnas civilrättsliga dispositioner.

Dessutom finns goda ingripandemöjligheter om anläggningen antingen inte byggs ut som förväntat eller om det uppkommer brister i anläggningens förvaltning.

Om en gemensamhetsanläggning är förutsatt i detaljplanen – exempelvis för att bebyggelsens behov av vattentjänster ska lösas genom en enskild, gemensam lösning – har kommunen goda möjligheter att framtvunga en gemensamhetsanläggning även om byggherren eller markägarna skulle förhålla sig passiv. Det följer av att kommunen har initiativrätt till en sådan förrättning.

Kommunen kan i ansökan om att inrätta gemensamhetsanläggning ange enligt vilka tekniska specifikationer som kommunen anser att anläggningen ska utföras, dvs. de minimikrav som behövs. Om kommunen har stöd för kravställningen i strategiska handlingar, exempelvis de utredningar som har gjorts i samband med planprocessen, väger detta mycket tungt vid lantmäterimyndighetens prövning av utformningen. För att helt undvika risken att anläggningen utförs på annat sätt än vad kommunen anser är lämpligt, kan kommunen tillse att byggherren, innan detaljplanen antas, tar fram en ansökan och överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning enligt kommunens krav. När denna ges in till lantmäterimyndigheten blir den bindande för sökanden. Sökanden kan visserligen återkalla sin ansökan, men effekten av det kan hindras genom bestämmelser i genomförandeavtal.

Även utan en överenskommelse är det högst sannolikt att en nödvändig gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning kan inrättas efter att villkoren i anläggningslagen har prövats. Så länge översiktsplanen och vattentjänstplanen ger underlag för bedömningen att behovet av vattentjänster ska tillgodoses genom enskilda va-anläggningar kommer prövningen i princip att handla om hur och var anläggningen ska utföras, inte om den ska utföras. Det är därför viktigt att kommunen ser till att planhandlingarna innehåller stöd för ett visst utförande, om det kan antas sakägare yrkar på andra alternativ.

Om en gemensamhetsanläggning inrättas enligt ansökan, svarar delägarna för lantmäterimyndighetens förrättningskostnader. Det innebär att kommunen slipper kostnadsansvar om gemensamhetsanläggning inrättas. Kommunen bär därför bara den ekonomiska risken om en gemensamhetsanläggning av något skäl inte kan inrättas. Den risken för bedömas som begränsad, om kommunen har gjort sitt förarbete.

Kommunen bör agera för att en samfällighetsförening ska bildas omedelbart. Därigenom säkerställs goda förutsättningar för förvaltningen av anläggningen. En sådan begäran bör lämpligen finnas med i den ansökan och överenskommelse som inges i förrättningens inledning. En sådan handling kan ingå i exploateringsavtalet.

Eftersom det är vanligt att flera gemensamhetsanläggningar inrättas för olika ändamål kan det vara lämpligt att agera för att en och samma samfällighetsförening förvaltar samtliga gemensamhetsanläggningar. Därmed kan stordriftsfördelar vinnas.

Om kommunen får indikationer om att föreningen inte agerar för att bygga ut anläggningen kan kommunen, genom lantmäterimyndigheten, agera för att en syssloman utses. Denne får då ansvar att, på fastighetsägarnas bekostnad, tillse att anläggningen byggs ut i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut. Motsvarande gäller om anläggningen visserligen delvis har utförts, men är behäftad med avvikelser från beslutet eller andra brister som föreningen inte korrigerar.

Kommunen kan vidare genom tillsyn enligt plan- och bygglagen samt tillståndslagstiftningen säkerställa att anläggningen har utförts på korrekt sätt samt att den förvaltas i enlighet med tillstånd och författningar. Skulle den löpande förvaltningen haverera kan länsstyrelsen utse det antal sysslomän till föreningens styrelse som krävs för att uppnå majoritet för att genomdriva nödvändiga åtgärder.

Det finns i princip ingen risk för att föreningen inte skulle kunna finansiera sin verksamhet. Det följer främst av att korrekt uttaxerade avgifter har bästa rätt i de delägande fastigheterna. Föreningen har därmed i princip alltid täckning för sina fordringar, vilket är gynnsamt – inte minst – i kontakt med långgivare.

Det kan vara lämpligt att kommunen säkerställer att styrelsen i nybildade samfällighetsföreningar som förvaltar enskilda va-anläggningar har kontaktuppgifter till personer på kommunen som kan vara behjälpliga med att ge stöd och råd i samband med förvaltningen.

13 Slutord

Strukturen för att inrätta och förvalta gemensamhetsanläggningar är sådan att kommunen har goda möjligheter att säkerställa att enskilda va-anläggningar kommer till stånd och förvaltas på ett sådant sätt att ett kommunalt övertagande inte behöver aktualiseras. För att det ska vara möjligt att planera för enskilda va-anläggningar krävs det dock ett strukturerat arbete med kommunens översiktsplan och vattentjänstplan. Vidare krävs väl avvägda detaljplaner.

Genomförandet av detaljplaner kan i mycket hög grad säkras genom en kombination av väl utformade planbestämmelser och genomförandeavtal.

När anläggningen väl är på plats kan driften säkerställas genom rådgivning, tillsyn och beredskap att kalla in sysslomän.

14 Möjligt arbetssätt

Nedan beskrivs grovt ett möjligt arbetssätt.

A. Anpassa översiktsplan och översiktsplan

Behövs för att säkerställa att det generellt sätt är möjligt att acceptera enskilda va-anläggningar.

B. Utforma kommunalt stöd med beaktande av kommunallagen

Informationsstöd och eventuella subventioner bör struktureras och erbjudas i överensstämmelse med kommunallagen.

Lämpligt att ta fram informationsunderlag till byggherrar.

C. Detaljutformning av detaljplaner

Ta fram en struktur för hur funktionella enskilda vattentjänster ska säkerställas vid planläggning och plangenomförande, dels genom planbestämmelser, dels genom genomförandeavtal. Av särskild betydelse är att utredningarna drivs så pass långt i varje enskilt fall att det går att ta fram en fullgod lösning och en heltäckande planbeskrivning.

D. Tillstånd

Strukturerar hantering av tillståndsgivning så att det så långt möjligt kan säkerställas att lämpliga krav uppställs i samband med tillståndet.

E. Inrättande av gemensamhetsanläggning m.m.

Bygg en struktur där överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening ingås med

byggherren, samt sänds till lantmäterimyndigheten, i de fall där så bedöms lämpligt.

Säkerställ att kommunen har beredskap att initiera anläggningsförrättning vid behov.

F. Tillsyn

Utöva tillsyn med stöd av främst PBL och MB.

Strukturera tillsynsverksamheten så att uppföljning sker i lämplig omfattning.

I samband med tillsyn, ha beredskap att begära syssloman, antingen för att anläggningen ska utföras enligt anläggningsbeslutet eller för att förvaltningen ska fungera.

Tillse att nybildade samfällighetsföreningar får en ingång på kommunen där de kan hämta stöd.

Tomas Vesterlin
Jurist, civilingenjör

Jennifer Ullgren
Jurist

Bilaga 4

Tillstånd och tillsyn enligt Miljöbalken och Livsmedelslagen

2025-11-24
Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen
Cecilia Remén

Introduktion

Saxat från konsultutredningen "VA på landsbygden – problemställning och omvärldsanalys"

Rättspraxis pekar mot att det för gemensamhetsanläggningar som inte fungerar tillfredsställande finns en betydande risk för att kommunen föreläggs att besluta om verksamhetsområde och ordna en allmän VA-anläggning.

Risken att kommunen föreläggs att besluta om verksamhetsområde kan inte helt elimineras men den kan förebyggas på olika vis, till exempel genom: att informera ägarna till befintliga gemensamhetsanläggningar om hur anläggningen ska skötas, riskbaserad tillsyn av enskilda anläggningar, att i samband med tillståndsprövning ställa krav på den enskilda anläggningens utformning samt drift och skötsel, lokala föreskrifter om anmälnings- och eller tillståndsplikt för enskilda vattentäkter i vissa områden.

Dagsläget

Kommunen får inte enligt Plan- och bygglagen varken meddela bygglov eller förhandsbesked till nybyggnation om det inte kan visas att det går att lösa va-försörjningen.

Lämpligheten att bebygga en plats ska prövas i detaljplanen, bygglovet eller förhandsbeskedet. Möjligheten till långsiktig vatten- och avlopps-försörjning behöver därför utredas noggrant innan lov beviljas i större bebyggelsegrupper för att undvika risken för 6§ lag om allmänna vattentjänster (LAV).

Ansökan om tillstånd/anmälan om enskilt avlopp prövas oftast efter att lämplighetsprövningen/planen har fått laga kraft. Risk för LAV måste därför hanteras/bedömas innan detaljplanen, bygglov eller förhandsbesked beviljas.

I Uppsala kommun är det ovanligt med nya stora bebyggelsegrupper som försörjs med enskilda lösningar. Det är framför allt Näs-Focksta och Juvansbo som har varit aktuella på senare tid. I båda områdena finns större gemensamma vatten- och avloppslösningar, men det saknas ännu samfällighetsföreningar trots att områdena är bebyggda.

Eftersom det sällan är aktuellt med nya detaljplaner på landsbygden uppstår frågan om LAV snarare i befintliga bebyggelsegrupper som förtätas lite i taget. Dessa lov hanteras inte i detaljplaner utan i förhandsbesked/bygglov. I dessa områden finns oftast en blandning av mindre och större avloppsanläggningar och områdena är sällan planlagda. Dricksvattenförsörjningen kan vara ordnad i gemensamma lösningar eller egna vattenbrunnar på varje fastighet. Det är ofta oklart om det finns

tillräckligt med grundvatten för att försörja kommande och planerad bebyggelse och därmed är det osäkert om nya hus kan förses med dricksvatten utan att befintlig bebyggelse påverkas negativt.

Det kan vara svårt för exploatörer att hitta och anlita erfarna VA-konsulter som åtar sig små uppdrag och det behöver vara tydligt för handläggare på PBN och MHN när det är skäligen att ställa krav på provpumpning och utförliga va-utredningar. I dagsläget finns det stöd i Uppsala kommuns riktlinjer för VA-planering vart det är olämpligt med ytterligare bebyggelse, samt var det behöver ställas krav på utförlig va-utredning innan ny bebyggelse tillåts.

Anmälings-/tillståndspliktiga vattenanläggningar

1. *Verksamheten skickar in en registrering av dricksvattenanläggningen och får tillbaka ett beslut om registrering.*
2. *Verksamheten tar fram förslag till faroanalys och undersökningsprogram/provtagningsprogram för sin anläggning.*
3. *Miljöförvaltningen bokar in ett kontrollbesök och granskar drift- och skötselrutiner, analysresultat, samt fastställer faroanalys och undersökningsprogram.*
4. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar om en kontrollfrekvens vilken för en mindre anläggning brukar vara 2-3 ggr per 5 år. Då görs också platsbesök.*

Utöver kontroll enligt beslutad kontrollfrekvens kan det vid avvikelser på vattenkvalité bli aktuellt med händelsestyrda kontroller. Detta för att följa upp att kvalitetsavvikelser åtgärdas och konsumenten får ett säkert dricksvatten.

Små avloppsanläggningar

Det finns ingen juridisk term som heter enskilda avlopp, i stället brukar man tala om små avlopp eller ett litet avlopp. Detta syftar på sådana avloppsanläggningar som inte kräver tillstånd eller anmälan enligt bestämmelserna i 28 § Miljöprövningsförordningen (2013:251). I praktiken är en liten avloppsanläggning, ett avlopp som är dimensionerat för maximalt 200 personekvivalenter (pe).

Enskilda avloppsanläggningar är inte synonymt med små avloppsanläggningar, även om termen ibland används på detta sätt. Begreppet "enskild avloppsanläggning" finns i lagen om allmänna vattentjänster där man skiljer på allmän och enskild anläggning. Enskild anläggning är en anläggning som inte är eller inte ingår i en allmän anläggning. Begreppet enskilt avlopp beskriver alltså den organisatoriska formen, inte avloppsanläggningens storlek.

Avloppsanläggningar som behandlar spillvatten från hushåll provas enligt nedan:

- Upp till 200 pe (BDT-avlopp och avloppsdagvatten, ingen vattentoalett):
Verksamhetsutövaren måste **anmäla** till kommunal miljönämnd enligt 13 § FMH.
Anmälan provas med stöd av 16 kap. 2 §, 9 kap. 7 §, 2 kap. 3 § och 2 kap. 7 § miljöbalken (1998:808)
- Upp till 200 pe (avlopp med påkopplad vattentoalett):
Verksamhetsutövaren måste **ansöka om tillstånd** från kommunal miljönämnd enligt 13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Ansökan prövas med stöd av 16 kap. 2 §, 9 kap. 7 §, 2 kap. 3 § och 2 kap. 7 § miljöbalken (1998:808)

- >200-2000 pe (avlopp med påkopplad vattentoalett):
Verksamhetsutövaren måste **anmäla** till kommunal miljönämnd, C-anläggning enligt kapitel 28 Miljöprövningsförordningen (28 kap. 4 § MPF 2013:251) kod 90.16, samt naturvårdsverkets författningssamling NFS, 2016:6.
- >2000 pe (avlopp med påkopplad vattentoalett):
Verksamhetsutövaren måste **ansöka om tillstånd** från miljöprövningsdelegationen vid länsstyrelsen enligt kapitel 28 Miljöprövningsförordningen (B-anläggning).

Hur kan tillstånd utformas för att säkerställa varaktig funktion och förnyelse?

- **Tillstånd för anläggningar mindre än 25 pe (anläggningar upp till 5 hushåll)**

I Uppsala kommun finns över 10.000 avloppsanläggningar för mindre än 25 p.e.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) har lagstöd för att villkora skötsel, drift samt egenkontroll. Det är också möjligt att sälla krav på att ett giltigt serviceavtal ska finnas för anläggningen,

När MHN prövar en ansökan om tillstånd ingår det i bedömningen om anläggningens funktion över tid kan upprätthållas, speciellt om anläggningen är tekniskt avancerad och/eller om anläggningen är avsedd för många hushåll.

Vi ställer krav på täta ledningar men har inga villkor om hur ledningsnät ska utformas eller förnyas. Ledningsdragningen behöver dock framgå av inlämnad situationsplan.

- **Tillstånd för anläggningar 25-200 personekvivalenter (pe)**

I Uppsala kommun finns ca 60 avloppsanläggningar som är dimensionerade för 25-200 pe. Hälften av anläggningarna består av minireningsverk och hälften är markbaserade.

Majoriteten av anläggningarna är dimensionerade för mellan 30 och 80 pe, vilket oftast innebär en bebyggelsegrupp på färre än 20 hus. Det kan dock finnas flera anläggningar av denna storleksklass i områden med fler än 20 hus.

Endast 9 st anläggningar är dimensionerade i intervallet 80-200 pe och där ingår exempelvis flera skolor på landsbygden som Wiks folkhögskola och Tuna Skola.

Vi ställer liknande krav i tillstånden som de mindre anläggningarna, men det är vanligare med krav på serviceavtal.

Anmälan >200 pe

I Uppsala kommun finns 2025 endast tre enskilda avloppsanläggningar som belastas av fler än 200 pe.

För dessa anläggningar ställs högre krav på reningskrav samt skötsel och kontroll. Exempelvis finns det villkor i besluten om att det ska finnas en tydlig organisation för skötsel, underhåll, provtagning och larmhantering.

I besluten finns också villkor om årligt underhåll av utrustning och genomgång av verkets funktion.

Kan tillsynen utvecklas så att den stimulerar till proaktiva åtgärder i anläggningen?

Tillsyn av enskilda avloppsanläggningar är redan idag riskbaserad på så sätt att det ställs högre krav på rening, skötsel och drift på större anläggningar än på mindre.

Miljöförvaltningen kan förelägga om krav på åtgärder om en anläggning inte klarar uppställda reningskrav eller beslutade villkor.

Proaktiva åtgärder som förnyelse av ledningsnätet sker sällan innan problem uppmärksammas i tillsynen. Exempel kan onormala flöden på grund av inläckage innebära att reningskraven inte uppnås.

- **Upp till 25 pe**

Miljöförvaltningen har snart inventerat alla markbaserade anläggningar som är äldre än 1999. Många anläggningar döms ut vilket i praktiken innebär nyanläggning. När alla avlopp som är äldre än 1999 har inventerats kommer anläggningar som är nyare än 1999 att få tillsyn. Minireningsverk kräver i regel mer skötsel än markbaserade anläggningar och därför kan dessa anläggningar behöva tätare tillsynsintervall.

- **25-200 pe**

I Uppsala kommun får minireningsverk som belastas av 26-200 pe årlig tillsyn, Det ungefärliga tillsynsbehovet uppskattas till 2 h per anläggning och år.

Vi anser inte att en ökad tillsynsfrekvens eller ökade tillsynskrav skulle fungera proaktivt på dessa anläggningar.

Det som är avgörande för anläggningens funktion är en kunnig och engagerad drifttekniker.

Markbaserade anläggningar har inte årlig tillsyn. De kontrolleras i enlighet med tillsynsplan för anläggningar som är mindre än 25 pe.

- **200-2000**

I Uppsala kommun finns 2025 endast tre enskilda avloppsanläggningar som belastas av fler än 200 pe.

Näs-Focksta, dimensionerad för 500 pe- kan ökas till 750 pe

Burvik, dimensionerad för 500 pe

SLUs anläggning i Funbo-lövsta, högst 2000 pe

För närvarande genomför miljö- och hälsoskyddsnämnden 10 h årlig tillsyn på anläggningarna per år. Vi ställer krav på serviceavtal och egenkontroll.

I tillsynen ingår följande:

- Granskning av årsrapport - sammanställning av skötsel och drift, egenkontroll
- Löpande granskning analysresultat, 8 dygnsprov/år
- Ett tillsynsbesök om året – ofta uppföljande kontakt om det finns någon anmärkning

Vi ställer krav på underhåll och skötsel av ledningsnätet, men inte hur det ska utformas. De behöver redovisa en karta över ledningsdragningen.

Samma krav gäller på det kommunala ledningsnätet, dvs vi ställer krav på underhållsplan men inte på ledningarnas utformning.

Vi anser inte att en ökad tillsynsfrekvens eller ökade tillsynskrav skulle fungera proaktivt på dessa anläggningar.

Det som är avgörande är att det finns fungerande skötsel av en kunnig och engagerad drifttekniker.

Gemensamma ledningsnät och pumpstationer som ansluter till kommunalt nät

- Uppskattar att det finns 50-60 områden som är anslutna till UVABs nät. UVAB har sannolikt det korrekta antalet.
- Miljöförvaltningen har inte genomfört någon tillsyn ännu. Vi planerar att börja 2026

Är det rimligt att införa tillståndsplikt för vattenuttag i vissa områden?

Kommunen kan med stöd av 9 kap. 10 § MB föreskriva om tillståndsplikt för en ny anläggning för grundvattentäkt i områden där knapphet på sött grundvatten råder eller kan befaras uppkomma.

Enligt SGUs kartunderlag "Grundvattentillgång i små magasin" [Kartvisaren Grundvattentillgång i små magasin](#) indikeras att större delen av kommunen har begränsade grundvattentillgångar för enskild vattenförbrukning. Kartunderlaget är dock inte tillräckligt detaljerat för att bedöma vattentillgång och risk för vattenbrist för en specifik fastighet, men skulle eventuellt kunna motivera att tillståndsplikt behöver införas i en stor del av kommunen. Detta motiveras ytterligare av att en stor del Uppsala kommun ligger inom ett område med risk för salt grundvatten.

Kommunen eller länsstyrelsen har även möjlighet att skydda en befintlig eller kommande yt- eller grundvattentäkt genom att inrätta ett vattenskyddsområde enligt 7 kap. MB.

Uttag av yt- eller grundvatten är en s.k. vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § MB. Sådana uttag är tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter, om det inte avser vattentäkt för en- eller tvåfamiljsfastighets eller jordbruksfastighets husbehovsförbrukning eller värmeförsörjning. Tillstånd eller anmälan enligt 11 kap. MB behövs dock inte om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Länsstyrelsen har tillsynsansvaret.

Vad är "acceptabel" nivå för enskild samfäld anläggning?

Urklippt från länsstyrelsens tillsynsvägledning LAV.

Andra stycket enligt 6 § LAV tillkom den 1 januari 2023, i syfte att göra tillämpningen mer flexibel. Regeringen anger i prop. 2021/22:208 (sid 19-20) att det även utan tillägget i andra stycket är möjligt för kommunerna att beakta enskilda anläggningar vid bedömningen av det miljö eller hälsomässiga behovet av en vattentjänst, men att det finns en osäkerhet hos många kommuner kring i vilken utsträckning enskilda anläggningar, till exempel gemensamhetsanläggningar, kan beaktas. Detta är regeringens motiv för att tydliggöra bestämmelsen så att det framgår att en enskild anläggning under vissa förutsättningar ska kunna tillgodose behovet av en vattentjänst. Regeringen betonar att tillägget i bestämmelsen inte syftar till att inskränka det allmännas ansvar för vattentjänster, utan till att tydliggöra vikten av en flexiblere behovsbedömning utifrån tekniska, miljömässiga och samhällsekonomiska aspekter (Prop. 2021/22:208, Väger till hållbara vattentjänster, 2022, ss. 19-20). Bedömningen av om behoven kan tillgodoses med enskild anläggning behöver göras innan beslut om verksamhetsområde fattas.

Det är kommunen som har ansvaret för att bedöma om det finns förutsättningar för att tillgodose behovet av vattentjänster genom enskild anläggning i stället för genom allmän 10/64 anläggning (Prop. 2021/22:208, Väger till hållbara vattentjänster, 2022, s. 20). Vid tillsyn av LAV behöver länsstyrelsen alltså inte själv ta fram underlagen för att avgöra om det, i ett område där det föreligger ett kommunalt ansvar, går att lösa behoven genom enskild/a anläggning/ar. Länsstyrelsen ska istället bedöma om kommunen visat att det går att tillgodose identifierade behov med en enskild anläggning, med hänsyn till bland annat möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer. Om det handlar om ett område där enskilda individuella anläggningar är möjliga och tillräckliga för att lösa tillgång till dricksvatten och avlopp, eventuellt efter tillsyn, så ligger det i kommunens intresse att kunna visa detta för länsstyrelsen, för att undvika ett eventuellt föreläggande. Om länsstyrelsen inte håller med kommunen ligger bevisbördan på länsstyrelsen att visa på behoven av en allmän anläggning.

En enskild anläggning definieras i 2 § LAV som "en va-anläggning eller annan anordning för vattenförsörjning eller avlopp som inte är eller ingår i en allmän va-anläggning". En enskild anläggning kan utgöras av en va-lösning för en enstaka fastighet, men kan också utgöras av gemensamma va-lösningar för två eller flera fastigheter. Om en kommun äger och driftar en anläggning som ligger utanför verksamhetsområde så är det per definition en enskild anläggning eftersom en allmän anläggning enligt 2 § LAV är en va-anläggning över vilken en kommun har ett rättsligt bestämmande inflytande och som har ordnats och används för att uppfylla kommunens skyldigheter enligt LAV. Ett verksamhetsområde är det geografiska område inom vilket en eller flera vattentjänster har ordnats eller ska ordnas genom en allmän va-anläggning.

Vilka krav behöver de enskilda anläggningarna uppnå?

Enskilda lösningar behöver inte uppfylla den miljö- och hälsoskyddsprestanda som krävs när det gäller allmänna va-anläggningar. Kravet enligt 6 § andra stycket LAV är att en enskild anläggning ska ge ett "skydd som kan godtas med hänsyn till människors hälsa och miljön". Det finns inte något krav på att behoven ska tillgodoses bättre genom den enskilda anläggningen än genom en allmän va-anläggning. Bedömningen av om en enskild anläggning ger godtagbart skydd måste avgöras utifrån de lokala förhållandena. Bedömningen ska göras utifrån behovet av skydd för människors hälsa och miljön, vilket kan vara olika för olika vattentjänster. Härvid ska kommunens skyldighet enligt 5 kap. 3 § miljöbalken att se till att miljö kvalitetsnormerna för vatten följs särskilt beaktas (Prop. 2021/22:208, Väger till hållbara vattentjänster, 2022, s. 21). Det kan till exempel handla om att analysera effekterna av avloppsutsläpp till en recipient eller bedöma påverkan på ett grundvattenmagasin om alla fastigheter har varsin enskild dricksvattenbrunn.

Det är inte nödvändigt att det finns befintlig/a enskild/a anläggning/ar som är godtagbar/a från miljö- och hälsoskyddssynpunkt när bedömningen görs. Kravet är att det ska finnas förutsättningar att tillgodose behovet genom en sådan anläggning (Prop. 2021/22:208, Vägar till hållbara vattentjänster, 2022, s. 41).

Om befintliga lösningar inte uppfyller kraven, finns det utrymme för kommunen att bedöma om det finns förutsättningar att genom olika åtgärder säkerställa att kravet uppfylls. Ett alternativ till en allmän va-anläggning kan vara att till exempel fastighetsägarna var för sig inrättar enskilda anläggningar eller att de på frivillig väg gemensamt inrättar en sådan anläggning. Ett annat alternativ kan vara att genom tillsyn förelägga den som till exempel har en undermålig enskild anläggning att åtgärda bristerna, så att enheten kan godtas med hänsyn till skyddet för hälsa och miljön. (Prop. 2021/22:208, Vägar till hållbara vattentjänster, 2022, ss. 52-53)

Om det finns ett behov av att vattentjänster ordnas i ett större sammanhang och kommunen argumenterar för att ett godtagbart skydd kan uppnås med enskilda gemensamma anläggningar ligger det i kommunens intresse att kunna visa på vilka åtgärder som man tänker vidta. Vare sig av lagtext eller prop. 2021/2022:208 framgår någon avgränsning i om det är enskilda individuella eller gemensamma anläggningar som tillgodoser behovet, men går det att tillgodose behovet av skydd av människors hälsa och miljön med individuella lösningar är det inget område som omfattas av kommunens ansvar enligt 6 § LAV. Vattenförsörjning och avlopp behöver då inte ordnas i ett större sammanhang.

Bilaga 5

Sammanfattning och slutsatser om rådgivningsfunktion

2026-02-14
Stadsbyggnadsförvaltningen
Göran Carlén

Introduktion

Detta PM sammanfattar webbsökningar samt intervjuer och mejlkorrespondens med rådgivare och ansvarig för oberoende rådgivning för enskilda VA-anläggningar i två kommuner och ett kommunalförbund. Syftet har varit att få fram syften, målgrupper, organisation, kostnader, finansiering och utvärderingar. Fråga har också ställts om rådgivningen haft en roll för bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar.

Sist i PM:et redovisas slutsatser för Uppsala och arbetet med utredningen om VA på landsbygden.

Sammanfattning av erfarenheter från VA-rådgivning

Det är ganska få kommuner som har en särskild etablerad och oberoende rådgivningsfunktion för enskilt VA, dvs som är frikopplad från framför allt Miljö- och hälsoskyddsnämnd men även från plan- och byggnadsnämnd och VA-huvudman. De kommuner, eller sammanslutningar av kommuner, som har det är sådana som också har många enskilda anläggningar och/eller särskilt svåra förhållanden för just enskilda anläggningar (tex stora risker för saltvatteninträngning i färskvattenbrunnar). Det finns i några kommuner med skärgård i Stockholmsregionen, ett kommunalförbund i Östra Skaraborg och några enstaka andra kommuner runt om i Sverige. Vi har haft kontakt med Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS), Norrtälje och Värmdö angående rådgivningen.

Norrtälje verkar ha den mest utvecklade rådgivningen och är den kommun i Sverige som har flest enskilda avlopp (över 30.000), Värmdö kommer som nummer 2 med 16.000 och Uppsala ligger åtminstone i topp 5-10 med sina cirka 12.000. I MÖS finns cirka 13.000 enskilda avlopp.

Rådgivningen är överlag främst inriktad på enskilda anläggningar i behov av förnyelse och brukar samordnas proaktivt med miljötillsynen av anläggningar i olika områden,

så att fastighetsägare rekommenderas ta kontakt med rådgivningen när tillsyn aviseras och att rådgivare är med på öppna möten som hålls inför tillsyn i ett område.

I Östra Skaraborg fanns under en period en uttalad ambition att stötta fastighetsägare i att bilda gemensamhetsanläggningar, men då främst för att genomföra avtalsanslutning till allmänt VA. I Norrtälje diskuteras just nu om man mer allmänt ska försöka hjälpa fastighetsägare på traven med att bilda gemensamhetsanläggningar, både vid förnyelsebehov av individuella anläggningar i ett område och vid nyproduktion. En erfarenhet är att fastighetsägarna i vanliga fall önskar lösa sina VA-frågor individuellt och att man ser svårigheter i att formaliserat samarbeta med grannar och driva en anläggning gemensamt. Sannolikt skulle dock bilden se annorlunda ut för nyproduktion av småhus om villkoret redan från början är att en gemensam anläggning skall komma till. Fråga om evt bidrag eller annat som underlättar för bildandet av VA-samfälligheter togs upp med rådgivarna. Inga direkta bidrag förekommer, endast rådgivning.

Rådgivningens roll i förhållande till myndighetsutövning i kommunerna har man varit noggrann med. Man tydliggör att det man säger inte ska tolkas som att det kommer att innebära att tillstånd för en anläggning faktiskt ges, utan vägleder till olika möjliga teknikval, beskriver hela processen med tillståndsansökan, upphandling och besiktning.

Rådgivningen riktar sig främst till fastighetsägare, men ingen av funktionerna brukar säga nej om entreprenörer eller exploatörer söker råd. Norrtälje och Värmdö begränsar sin rådgivning i tid per fastighetsägare. De uppger att den utsatta tiden räcker till. För Norrtälje ges också råd och utbildningsinsatser till handläggare på miljö- och hälsoskyddssidan.

De aktuella rådgivningsfunktionerna har listat skilda entreprenörer och teknikleverantörer som bedöms vara seriösa. I Norrtälje finns också en utställning som den enskilde kan besöka. Urvalen av vilka företag som kan komma med på lista och delta i utställning skiljer sig något åt. Man är noggrann med att inte peka på någon speciell leverantör eller entreprenör vid själva rådgivningen.

Organisationen varierar. MÖS har egen organisation. Norrtäljes rådgivning är placerad på det kommunala vatten- och avfallsbolaget (NVA) inom en enhet som heter Vattencentrum och som sysslar även med andra vattenrelaterade frågor. Värmdö köper tjänsten från NVA.

Kostnaden varierar kraftigt. Norrtälje betalar cirka 2,5 mkr per år men då är det visst OH med. Värmdö har budgeterat 350 kkr. MÖS-kommunerna: okänt.

Finansiering sker över skattsedeln, antingen genom kommunstyrelsens budget eller via kommunbidrag och ägardirektiv till kommunalt bolag (Norrtälje).

Kompetenserna inom rådgivningsfunktionen varierar. I Norrtälje som har störst miljö, med ca 6-7 rådgivare finns naturvetenskaplig vatten-/miljö-kompetens inklusive geovetare samt civilingenjörer med kompetens inom småskalig VA-teknik. Renodlad juridisk kompetens finns sällan, men man kan peka på var sådan kunskap finns eller ibland anlita egen inom andra delar av organisationen. Rådgivarna har god kunskap om lokala förhållanden och också om lokala entreprenörer.

Rådgivningen tycks vara mycket uppskattad, både av enskilda fastighetsägare och hos andra funktioner inom kommunen. Rådgivningen underlättar kanske främst för Miljöhandläggarna, men minskar frågetrycket även på bygglovssidan och på VA-

huvudmannen. Såväl Vattencentrum i Norrtälje som MÖS får höga betyg av avnämarna.

Vattencentrum på NVA kan vara beredd att släppa in ytterligare en kommun i sin rådgivningsfunktion eller vara behjälplig om Uppsala vill starta en helt egen rådgivningsfunktion.

Slutsatser och frågor för Uppsala

Med den omfattning på enskilda VA-anläggningar som existerar i kommunen kan det vara värt att pröva en rådgivningsfunktion i linje med ovanstående för att minska frågetrycket på andra funktioner inom koncernen och underlätta för fastighetsägare. Ett enkelt sätt att pröva är att köpa in tjänsten från Vattencentrum på NVA i Norrtälje under ett par år för att sedan utvärdera.

Den erfarenhet som finns avseende rådgivning till befintliga eller eventuellt blivande anläggningsamfälligheter verkar förhållandevis blygsam. För att etablera en tydligt riktad rådgivning för sådant behövs sannolikt även delvis annan kompetens kring process och juridik för bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar för VA. Eftersom liknande diskussioner förs i Norrtälje kan det vara en möjlighet att kroka arm med dem, kanske genom att gemensamt beställa även en sådan specialtjänst inom rådgivning hos NVA, alternativt hos en fristående förening för gemensamhetsanläggningar inom VA som nyligen bildats (GEMVA). Det finns för övrigt cirka 25.000 gemensamhetsanläggningar i Sverige som specifikt rör VA, så behoven av rådgivning torde finnas totalt sett, men frågan är vad en kommunalt betald rådgivning skulle nischas mot i förhållande till exempelvis vad nämnda förening kan bidra med.

Handläggare:
Göran Carlén

Datum:
2024-11-20

Diarienummer :

Bilaga 6

Vatten- och avlopp på landsbygden

Utredningsdirektiv

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

Beslut att starta utredningen

Beslut att bordlägga beslutet

JA	NEJ	Kommentar
X	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Datum och underskrift av projektägaren

Namnförtydligande

Innehåll

Innehåll.....	2
1. Grundläggande information.....	3
Bakgrund.....	3
Syfte 4	
Parter och intressenter	4
Projektägare	4
Krav på styrning.....	4
2. Mål.....	5
Effektmål.....	5
Utredningsmål.....	5
Underlag för prioritering vid målkonflikter	5
3. Omfattning, leveranser och tidplan.....	5
Steg 1, färdigt maj 2025	5
Frågeställningar	6
Summering.....	6
Steg 2, färdigt december 2025	6
Steg 3, färdigt januari 2026.....	7
4. Beroenden och kopplingar till andra projekt och verksamheter	7
5. Ekonomi och organisation.....	7
Finansiering	7
Ekonomiska beslut	7
Resurser	7
Budget.....	8
6. Projektrutiner.....	8
7. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”	8

1. Grundläggande information

Bakgrund

I tilläggsdirektivet (kommunstyrelsen 2023-06-14, § 139) till revideringen av översiktsplanen (ÖP) anges att ”översiktsplanen ska vägleda hur samhällsutveckling kan ske på landsbygden där det inte finns förutsättningar att tillskapa konventionell kommunal VA-infrastruktur”. Uppdraget tolkas som att villkoren behöver ses över och anges tydligare för bostadsbyggande på landsbygden med beaktande av teknisk utveckling och hur det kopplar till rättsutvecklingen på VA-området beträffande såväl Miljöbalken (MB) som lagen om allmänna vattentjänster (LAV).

Kommunfullmäktige beslutar enligt LAV om den geografiska utbredningen av verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen, där VA-huvudmannen (kommunen eller kommunalt bolag) ansvarar för VA-försörjningen. Utanför verksamhetsområdet är det enskilt ansvar och anläggningar. Vissa vatten- och alla avloppsanläggningar kräver tillstånd enligt MB och tillsyn av dessa sker av kommuner eller länsstyrelser.

I LAV § 6 anges att om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska kommunen tillgodose det genom att besluta om ett verksamhetsområde och inrätta en allmän VA-anläggning. I ett tillägg till lagen från 2023 sägs också att särskild hänsyn ska tas till förutsättningarna att tillgodose behovet av en vattentjänst genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön. I rättspraxis har det ”större sammanhanget” som nämns i lagstiftningen oftast handlat om en ansamling av minst 20-30 bostäder.

Som alternativ, särskilt vid nybyggnation av bostäder, lyfts ofta möjligheten att genom en anläggningssamfällighet ordna VA-försörjningen där de ingående fastigheternas ägare ansvarar för drift och underhåll. Rättspraxis har dock visat att om fastighetsägarna missköter anläggningen eller begär att kommunen ska ta över, så tillfaller ansvaret kommunen om rekvisitet ”större sammanhang” är uppfyllt. Det innebär kostnadsökningar för VA-kollektivet som inte motsvaras av intäkter från de fastigheter som ansluts och även att det blir dyrare än om området hade byggts ut med allmänt VA från början. VA-huvudmännen vill därför ofta undvika sådana risker, dvs man motsätter sig planläggning och bygglovgivning som innebär att ansamlingar med minst 20-30 bostäder uppstår utanför etablerade eller planerade verksamhetsområden för allmän VA-anläggning. Det är ett av skälen till att inriktningen i gällande ÖP är att planläggning för bostäder inte ska ske på landsbygden, utom i de prioriterade tätorterna som ligger inom verksamhetsområde.

I vad mån nämnda lagändring egentligen ger minskade risker för huvudmannen om kommunerna i högre grad tillåter enskilda lösningar är inte klarlagt i rättspraxis ännu, men någon större förändring är inte att vänta. I förarbetena sägs att kommunen fortfarande kommer att ha ansvaret för VA-försörjningen i de områden som uppfyller kraven i paragrafen och att det fortfarande är enbart kommunen som kommer att göra bedömningar och fatta beslut kring detta. Den flexiblare behovsbedömningen av kommunens skyldighet att tillhandahålla allmänt VA är endast avsedd som ett förtydligande och innebär inte någon förändring av nuvarande reglering. Det bör vara upp till varje kommun att väga fördelarna med att godta enskilda anläggningar mot risken att utbyggnadsskyldigheten aktualiseras i efterhand.

Avsikten från lagstiftaren är alltså att möjligheten att tillåta enskilda anläggningar (inklusive anläggningssamfälligheter) ska övervägas i högre grad än tidigare. Kraven som ställs på enskilda anläggningar är lägre än för allmänna anläggningar avseende skyddet för människors hälsa och miljön, men det ska vara ”godtagbart”. Det är angeläget att utreda vilka möjligheter som faktiskt ges och hur konsekvensbilden av en ny tillämpning i så fall förändras.

Utöver denna organisatoriska/juridiska bakgrundsteckning ska också nämnas att den tekniska utvecklingen avseende små vatten- och avloppsanläggningar för såväl enstaka bostäder som bebyggelsegrupper givit högre prestanda, förenklad skötsel (i många fall) samt lösningar för geografiska lägen som tidigare betraktats som olämpliga.

Syfte

Denna utredning ska ge underlag till beslut om eventuell förändring av spelregler avseende enskilda (samfälliga) lösningar för vatten och avlopp samt för blandade lösningar där samfälliga anläggningar kopplas till allmänna.

Syftet är rent allmänt att pröva om det går att hitta lösningar inom nämnda områden som ger förbättrad effektivitet för skilda aktörer och för samhället som helhet, utan att ekonomiska och miljö- och hälsomässiga risker ökar till oönskade nivåer.

Utredningen ska föda revideringen av kommunens översiktsplan och vattentjänstplan som tas i kommunfullmäktige, men kan också användas för separata överenskommelser mellan kommunala nämnder och styrelser, beroende på hur resultaten ser ut.

Parter och intressenter

Ingående parter i utredningen är stadsbyggnadsförvaltningen (SBF), Miljöförvaltningen (MIF) samt Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB).

Intressenter är utöver parterna: Länsstyrelsen (tillsynsmyndighet för LAV) samt byggaktörer och i princip alla som har intresse i möjligheten till bosättning och att driva verksamhet på landsbygderna.

Projektägare

Stadsbyggnadsdirektören är projektägare.

Krav på styrning

Utredningens slutsatser ska godkännas av en styrgrupp med chefer från respektive part, det vill säga stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala Vatten och Avfall AB samt miljöförvaltningen. Projektägaren kallar till möten och är den som formellt fattar beslut, då beställningen kommer från kommunstyrelsen.

Rapportering till styrelser och nämnder sker i ordinarie system inom arbetet med revideringen av översiktsplanen och av vattentjänstplanen.

2. Mål

Effektmål

1. **Effektiv handläggning.** Uppnås genom att samsyn nås mellan parterna inklusive styrelser och nämnder om vilka spelregler (enligt syftet) som ska gälla
2. **Legitimitet i kommunens agerande** i fråga om landsbygdernas bebyggelseutveckling med avseende på VA-frågorna. Uppnås genom att spelreglerna och deras motiv blir tydliga för intressenterna.
3. **Ökad miljönytta** genom att större andel av nytillkommande bostäder på landsbygderna - utanför verksamhetsområde för VA - får samfällda, enskilda lösningar med högre verkningsgrad än individuella. **Fler goda lägen för ny landsbygdsbebyggelse** blir möjliga att realisera för intressenterna.

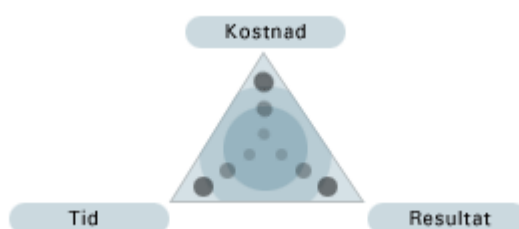
Anmärkning: Mål 3 kan bara uppnås om utredningen visar att förändrade spelregler enligt syftet är rimliga.

Utredningsmål

1. Utredningen ska vara slutförd och godkänd senast i januari 2026
2. Det aktuella rättsläget ska klargöras
3. Erfarenheter av typfall från skilda kommuner ska redovisas
4. Konsekvenser av skilda spelregler för Uppsala ska bedömas
5. Utredningen ska landa på ett förslag till strategi som antingen är ett entydigt förslag till spelregler eller till en successiv utveckling av spelregler i takt med att olika varianter prövas och rättsläget stabiliseras

Underlag för prioritering vid målkonflikter

Utredningen är explorativ och därför tids- och kostnadsstyrd för att hålla nere omfattningen. Tid och kostnad väger lika tungt, resultatet får bli därefter.



3. Omfattning, leveranser och tidplan

Steg 1, färdigt maj 2025

I ett första steg beskrivs *nuvarande spelregler i Uppsala*, med en utvecklad problemanalys. Vidare görs med konsultstöd en omvärldsanalys med fokus på

rättsutveckling och hur erfarenheter från andra kommuner ser ut när det gäller nyproduktion av bebyggelse. Även idéer från byggaktörer och organisationer fångas upp.

Frågeställningar

Hur säkerställs tillgång och kvalitet på vatten i bebyggelsegrupper med enskilda, individuella, anläggningar vid tillkommande bebyggelse intill, som prövas endast med bygglov? Hur ser t ex användningen av tillståndskrav enligt 11 kap MB för större vattenuttag (fler än 2 hushåll) ut?

Användning av samfällda lösningar utanför verksamhetsområde

1. Hur stimuleras till samfällda lösningar utanför detaljplan?
2. Hur säkerställs tillräckligt hög kvalitet och livslängd i anläggningen?
3. Hur säkerställs fungerande organisation för drift, underhåll och förnyelse?
4. Finns andra sätt att hålla nere risk för att VA-huvudmannen behöver ta över ansvaret eller att minska kostnaderna vid ett framtida övertagande?
5. Hur ordnas tillsynen för att säkerställa funktionen?
6. Vilka erfarenheter finns av att koppla befintlig bebyggelse med individuella, enskilda VA-lösningar till ny samfällad anläggning som ordnas för ny bebyggelse i närheten?

Summering

Rättsutvecklingen belyses med sammanfattning av prejudicerande domslut och expertbedömningar av vad lagstiftningen kan ge för möjligheter.

De mest intressanta typlösningarna belyses i termer av för- och nackdelar. Ytterligare (oprövade) typlösningar kan genereras med ledning av omvärldsanalysen.

Detta steg avslutas med bedömning om det är rimligt att gå vidare till steg 2 nedan. Förslaget tillställs styrgruppen för beslut.

Steg 2, färdigt december 2025

De för Uppsala mest intressanta typlösningarna utvecklas till skilda paket av handlingsalternativ som ges noggrannare konsekvensbeskrivning och ställs mot att inte vidta någon förändring. Detta görs eventuellt också med konsultstöd. Med ledning av konsekvensanalysen bedöms om det är rimligt att gå vidare med förslag till ändring av spelreglerna. Tillsynsmyndigheten för LAV inbjuds vid behov att delta i denna bedömning. Bedömningen tillställs styrgruppen för beslut.

Om beslut fattas om att gå vidare tas en strategi för genomförande fram. Strategin ska belysa vilka beslut som behöver fattas i vilka instanser och i vilken ordning samt om vissa ställningstaganden behöver avvakta beslut i rättsinstanser, teknisk utveckling mm.

I detta skede krävs avstämning i styrelser och nämnder innan styrgruppen godkänner förslaget som vägledande för revidering av översiktsplan och vattentjänstplan samt för eventuella andra beslut på skilda nivåer inom koncernen.

Steg 3, färdigt januari 2026

Projektavslut. Ekonomisummering, utvärdering, registrering av handlingar, eventuell ansvarsfördelning för fortsatt implementering och bevakning

4. Beroenden och kopplingar till andra projekt och verksamheter

- Utredningen ingår i arbetet med revidering av översiktsplanen
- Revideringen av vattentjänstplan och VA-riktlinjer
- Revideringen av Vattenprogrammet
- Projektprogrammet Bostadssatsning på landsbygden

Utredningen ska samordnas med arbetet med uppdrag nummer 25 i mål och budget för 2025: ”att utreda olika modeller för utbyggnad av allmänt VA inom detaljplaner med enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark i syfte att skapa goda förutsättningar för utveckling i tätorter på landsbygden”. Huvudansvaret för detta uppdrag ligger hos Uppsala Vatten och Avfall AB. Kommunstyrelsen är delansvarig (genom stadsbyggnadsförvaltningen). Samordningen motiveras av att delvis samma blandlösningar mellan enskilda (samfällda) och allmänna VA-anläggningar behöver belysas i båda uppdragen.

5. Ekonomi och organisation

Finansiering

Stadsbyggnadsförvaltningen och Uppsala Vatten och Avfall AB medverkar med egen personal och upp till 100.000 kronor vardera för konsultstöd avseende omvärldsbevakning och alternativgenerering med konsekvensanalys. Miljöförvaltningen bidrar med personalresurser. Personalresursåtgång framgår längre ned.

Ekonomiska beslut

Resursbesluten enligt sammanställningen nedan fattas av resp chef inför att direktivet godkänns. I princip ska inget ytterligare behöva tillföras under utredningen. Vid oförutsedda och resursdrivande händelser som inte kan lösas ut av respektive chef får frågan tas upp i styrgruppen.

Resurser

Till Projektägare utses

Till Operativ projektägare utses

Styrgrupp skall utgöras av

Christian Blomberg, stadsbyggnadsdirektör (SBF)

Håkan Svärd, enhetschef Strategisk planering (SBF)

Stadsbyggnadsdirektören,

Iris Löfwendahl avdelningchef (UVAB)

Sofie Bergendahl, AVD chef VA och områdesskydd (MIF)

Projektledare
Projektgrupp

Göran Carlén (SBF-Strategisk planering)
Jenny Forssell (SBF-Plan- och bygg)
Maria Broström, Amanda Weckman (UVAB)
Cecilia Remén (MIF)

Därutöver förutsätts kunskapsbärare inom respektive organisation göra begränsade insatser vid behov.

Budget

Personalresurser

Timmar	Totalt timmar	SBF-SP	SBF-PB	UVAB	MIF
2024	90	40	10	20	20
2025	220	120	20	40	40
2026	35	20	5	5	5

Summa: 345 timmar, ca 20 procent av en årsarbetstid

Konsultkostnader

2024: 100 tkr

2025: Max 100 tkr

6. Projektrutiner

En enkel projektplan med tidsplanering upprättas av projektledaren i samråd med projektgruppen och godkänns av OPÄ. Rapportering till OPÄ samt chef inom resp organisation sker löpande vid behov.

7. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

	JA	NEJ
Projektägare, OPÄ och styrgrupp är utsedda och införstådda med sitt åtagande	X	<input type="checkbox"/>
Projektledare och projektgrupp är utsedd	X	<input type="checkbox"/>
Budget och finansiering över respektive organisation är beslutad	X	<input type="checkbox"/>
Projektets mål är formulerat	X	<input type="checkbox"/>
Effektmålen för projektet är uppsatta	X	<input type="checkbox"/>

